

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
SANNA KATRIINA SVAHN	Telia Tunnistus	06.06.2022 23:24:09 UTC+03:00
Lehtinen Maija Helena	Telia Tunnistus	31.05.2022 16:21:10 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (3 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Espoonlahden terveysaseman peruskorjaus SITOUMUS

1 Osapuolet

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue (HVA)
Osoite: PL 21, 02771 Espoo
Yhteyshenkilö: Sanna Svahn

Tilapalvelut-liikelaitos (Tilapalvelut)
Osoite: PL 6200, 02070, Espoo
Yhteyshenkilö: Maija Lehtinen

2 Kohde

- 2.1 Espoonlahden terveysasema sijaitsee kaupungin vuokratontilla osoitteessa Merikansatie 4, Espoo. Tontilla sijaitsee muitakin rakennuksia ja tämä sitoumus koskee vain terveysasemarakennuksen peruskorjausta. Kohteen omistaa Espoon Sotekiinteistöt KOy (KOY), joka on kaupungin 100 % omistama yhtiö. Yhtiö omistaa kohteita muissakin sijainneissa. Tilapalvelut-liikelaitos edustaa omistajaa.

3 Sitoumuksen sisältö

- 3.1 Tämä sitoumus perustuu hyvinvointialueen päätökseen eikä siten enää edellytä erillistä Sosiaali- ja terveysministeriön myöntämää poikkeuslupaa.
- 3.2 Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala on esittänyt Espoonlahden terveysaseman peruskorjauksen tarpeellisuuden alueen terveystalouksien tehokkaan järjestämisen vuoksi. Perusparannus on kaupungin investointiohjelmassa. Tilapalvelut-liikelaitos on käynnistänyt kohteen laajamittaisen peruskorjauksen ja toiminnallisten muutosten esi- ja hankesuunnittelun.
- 3.3 Kohteen perusparannuksen hankesuunnitelma 1.4.2022 (Liite 1) on laadittu yhteistyössä osapuolten kesken. Hankesuunnitelma on hyväksytty hyvinvoinnin ja terveyden lautakunnassa 16.4.2022, kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoksessa 25.4.2022 ja kaupunginhallituksessa 2.5.2022 ja jatkaa kaupunginvaltuustoon 16.5.2022.
- 3.4 Hankesuunnitelman rinnalla on osapuolten yhteistyönä laadittu luonnossuunnitelmat, jotka vastaavat käyttäjän ilmoittamia tarpeita tähän rakennukseen sijoitettavissa olevilta osin. Luonnossuunnitelmat ovat osapuolien hyväksymät vastaten hankesuunnitelman sisältöä. Hankesuunnitelman kustannusarvio perustuu määritettyyn sisältöön ja laadittuihin suunnitelmiin.
- 3.5 HVA sitoutuu tekemään vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksen ja Tilapalvelut sitoutuu vuokraamaan kohteen vähintään 20 vuoden ajalle. Vuokra on Espoon kaupungin hyväksytyyn sisäisen vuokralaskennan mukainen, mikä perustuu kaupunginhallituksen päätökseen. Kohteen kiinteistön huollon ja ylläpidon järjestämisestä vastaa KOY. Siivouksen ja aula- ja turvallisuuspalvelujen järjestämisestä ja kustannuksista vastaa kohteen käyttäjä. Sähkön ja veden kulutuksen maksaa käyttäjä.
- 3.6 Tilapalvelut sitoutuu toteuttamaan investoinnin yhteisesti hyväksytyyn ja valtuuston päättämään hankesuunnitelman sekä laadittujen luonnossuunnitelmien mukaisesti.
- 3.7 Molempien osapuolien yhteisenä tavoitteena on hankkeen toteutuminen ja kohteen tilojen vuokraaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle tarvittavien palveluiden järjestämiseksi.

4 Osapuolia sitovat periaatteet

Hankkeen toiminnan ohjaaminen ja muutoksista sopiminen

- 4.1 Hankkeelle perustetaan ohjausryhmä, jonka jäseninä ovat osapuolten päätösvaltaiset edustajat ja puheenjohtajana Tilapalvelujen edustaja.
- 4.2 Hankkeen eteneminen raportoidaan ohjausryhmälle säännöllisesti (n. 1kk välein)
- 4.3 Hankkeen oleelliset ja kustannuksiin vaikuttavat päätöstarpeet tuodaan ohjausryhmälle ajoissa ja päätökset tehdään yhdessä ja yksimielisinä, hankkeen aikataulun edellyttämässä ajassa ja molempia osapuolia sitovina.

Hankkeeseen ryhtyminen ja urakkatarjouksen hyväksyminen

- 4.4 Osapuolet päättävät yhdessä toteutuksen käynnistämisestä noin kuukauden sisällä rakentamisen urakkatarjouksen (tarjousten) saapumisesta ja päätöksen edellyttämien asiakirjojen valmistumisesta huomioiden tarjousten voimassaoloajan.
- 4.5 Mikäli hankkeen arvioitu kustannustaso urakkatarjousten perusteella ylittää investointiohjelman määrärahan ja indeksikorjatun hankesuunnitelman kustannusarvion, ohjausryhmä päättää
 - i. siirretäänkö hankintaa ja toteutusta eteenpäin mahdollisesti edullisempaan ajankohtaan, tai
 - ii. hyväksytäänkö kustannustason ylitys ja sen korottava vaikutus vuokraan.

Hankinnan keskeyttämiseen tulee olla perusteltu syy ja määrärahan ylitykseen on haettava valtuutus Espoon kaupungin ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallintosääntöjen mukaisesti. Valtuutuksen jälkeen tehdään päätös urakan (urakoiden) hyväksymisestä ja toteutuksen käynnistämisestä.

Vuokrasopimus

- 4.6 Hankesuunnitelman arvioitu vuokrataso perustuu laatimishetken tietoon ja kustannuksiin. Hankkeen suunnittelun, kilpailutuksen ja toteutuksen aikana voi tulla kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.
- 4.7 Kohteen pääomavuokra määräytyy hankkeen toteutuneiden kokonaiskustannusten perusteella lisättyä omistajalle hankkeen toteuttamisesta syntyvillä kustannuksilla ja tarkistetaan viimeistään 6kk ennen kohteen vastaanottoa ja luovutusta käyttäjälle. Kaikki vuokran määräytymisessä aiheutuneet kustannukset ja pääomavuokra tarkistetaan hankkeen taloudellisen loppuselvityksen perusteella.
- 4.8 Taloudellisen loppuselvityksen mukaisen vuokran määrittämisen jälkeen sekä käyttäjän aloitteesta tulevat muutokset ja lisäykset joko päämitetaan vuokraan sitä nostavina tai käyttäjä maksaa ne kertasuorituksena. Kertasuorituksena maksetaan alle 1,0 milj. euron muutokset.
- 4.9 Tässä kirjatut vuokran määräytymisperiaatteet siirretään vuokrasopimukseen ja siinä yhteydessä tarvittaessa yhteisesti tarkistetaan.
- 4.10 Tavoitteena pidetään, että vuokrasopimuksen ehdot ovat nykyisen yhtiömuotoisen vuokrasopimuskäytännön mukaiset. Vuokranantaja laatii vuokrasopimuksen ja vuokrasopimuksen ehdoista neuvotellaan.

Omistajamuutokset

- 4.11 Osapuolet myös hyväksyvät, että Tilapalveluilla on oikeus kohteen valmistumisen jälkeen, niin halutessaan ja vuokralaista kuulematta, myydä kohde luotettavalle ostajalle ja siirtää vuokrasopimus sen osapuolia sitovin velvoittein uudelle omistajalle.

5 Päätöksenteko ja aikataulu sekä voimassaolo

- 5.1 Tämä sitoumus on voimassa osapuolia sitovana ja näiden toimintaa ohjaavana siihen asti, kunnes kohteen vuokrasopimus on allekirjoitettu.
- 5.2 Tavoitteena on, että vuokrasopimus allekirjoitetaan kuukauden sisällä kohteen toteutuksen käynnistämispäätöksestä, jolloin alustava arvioitu vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohta olisi helmikuu 2023.
- 5.3 Sitoumuksesta irtautuminen ei ole mahdollista enää sen jälkeen, kun hankkeen urakan kilpailutus on päätetty käynnistää.
- 5.4 Mikäli HVA irtautuu sitoumuksesta ennen urakan kilpailutuksen käynnistämistä, on HVA velvollinen korvaamaan Tilapalveluille aiheutuneet kustannukset toteutuneen mukaisesti.
- 5.5 Mikäli osapuolet yhteisesti sopien vetäytyvät hankkeen toteuttamisesta ennen urakan kilpailutuksen käynnistämistä, jaetaan syntyneet toteutuneet kustannukset puoliksi osapuolien HVA ja Tilapalveluiden kesken. Tällaiseksi tilanteeksi katsotaan myös se, ettei Espoon kaupunginvaltuusto hyväksy hankkeen toteuttamista 16.5.2022.
- 5.6 Tästä Sitoumuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli tämä ei johda tulokseen, ratkaistaan erimielisyydet Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

6 Allekirjoitukset

Tämä sitoumus on allekirjoitettu kahtena kappaleena

Espoo __. päivänä __ kuuta 2022

TILAPALVELUT-LIIKELAITOS

LÄNSI-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUE

Maija Lehtinen

Sanna Svahn

Toimitusjohtaja

Valmistelujohtaja

Liite 1, hankesuunnitelma 1.3.2022 (Kaupunginvaltuustoon 16.5.2022)

<https://espoo.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2022637-3>