

# ESISOPIMUSLUONNOS – LEMMINKÄISENKATU 30

## 1. OSAPUOLET

Tämän esisopimuksen osapuolet ovat Hemsö Suomi Oy (jäljempänä ”Hemsö” tai ”Vuokranantaja”) ja Turun Kaupunki (jäljempänä ”Vuokralainen”). Jäljempänä molemmista yhdessä käytetään nimitystä Osapuolet.

## 2. SOPIMUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

Osapuolet ovat yhteistyössä suunnittelemassa Hemsön omistuksessa olevaan kiinteistöön osoitteessa Lemminkäisenkatu 30, 20520, Turku Vuokralaisen käyttöön tulevaa kouluhanketta. Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokramallilla, jossa kaupunki vuokraa tilat Hemsöltä. Hemsö vuokraa tilat vuokranantajan laatimien suunnitelmien mukaisessa kunnossa. Vuokranantaja tekee kohteessa tarvittavat muutostyöt yhdessä neuvoteltavan vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokralaisen pitkäaikaiseen käyttöön.

Tämän sopimuksen tarkoitus on määritellä Osapuolten tavoitteet, edellytykset vuokrasopimuksen tekemiselle, vuokrasopimuksen keskeiset ehdot sekä ehdot ennen vuokrasopimuksen solmimista suunnittelusta ja yhteistoiminnasta aiheutuvien kulujen jakamisesta, mikäli hanke ei toteudu.

## 3. OSAPUOLTEN TAVOITTEET

Osapuolten tavoitteena on avoimessa yhteistyössä suunnitella ja toteuttaa sopimuksen kohteena oleva käyttötarkoitukseensa sopiva, turvallinen ja terveellinen koulurakennus.

Kun Vuokralainen on allekirjoittanut tämän esisopimuksen, aloitetaan kohteen hankesuunnittelu yhteistyössä Osapuolten kanssa. Vuokranantaja vastaa suunnittelusta, sen johtamisesta ja tekee päätökset suunnitelmaratkaisuista. Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle suunnittelun etenemisen vaadittavat käyttäjän toimintaan liittyvät lähtötiedot, joita ovat mm. käyttäjämäärät, käyttäjäryhmät sekä käyttäjää palvelevat erityiset koneet ja laitteet.

Hankesuunnitelma sisältää esimerkiksi seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- ARK-pohjat joissa mukana tilojen henkilömäärät ja merkittävimmät laitekuormat (keittiö, aineopetusluokkien erityisvarusteet)
- ARK selostus laatutasosta, jonka osana myös rakennesuunnittelijan asiat
- Talotekniset järjestelmäkuvaukset ml. palotekniset vaatimukset
- Riittävät täydentävät tutkimukset (rakenteet + haitta-aineet)

Vuokralaisen toimittama tarveselvitys toimii suunnittelun lähtötietoina. Vuokranantaja hankkii kohteeseen soveltuvat suunnittelijat huomioiden kohteen laatu- ja vaatimustason. Suunnittelun edetessä suunnittelua pyritään ohjaamaan kustannustehokkaasti Osapuolten yhteistyössä niin, että suunnittelu etenee häiriöttä, päätöksenteko on sujuvaa ja lähtötietojen toimittaminen suunnittelijoille tapahtuu ilman viiveitä. Suunnittelun käynnistyttyä hankkeen kustannustason määrittelemiseksi vuokranantaja laatii hankkeen tavoitekustannusarvion.

Osapuolet tavoittelevat, että kohteen vuokrasopimukseen tarvittavat asiakirjat ovat käytettävissä vuokralaisen päätöksentekoa varten 31.3.2023 mennessä. Vuokralaisen päätöksenteossa

haetaan hyväksyntä hankesuunnitelmalle ja vuokrasopimukselle, jonka jälkeen vuokranantaja voi käynnistää toteutussuunnittelun ja urakkakilpailutukset. Kohteen käyttöönottoa tavoitellaan syyslukukaudeksi 2025. Osapuolet pyrkivät siihen, että vuokrasopimuksen laatimista ja tarvittavia viranomaislupia varten tarvittavat suunnitelmat valmistuvat myöhemmin yhteisesti laadittavan hankeaikataulun mukaisesti.

Suunnittelun ajallista, toiminnallista ja taloudellista ohjausta varten Osapuolet perustavat yhteisen hankkeen ohjausryhmän, johon nimitetään Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajat. Toimikunnan puheenjohtajana toimii Hemsön edustaja. Ohjausryhmän valtuudet määritellään ensimmäisessä kokouksessa ja ohjausryhmän kokouksista pidetään päätöspöytäkirjaa, jonka Osapuolet hyväksyvät allekirjoituksin.

#### **4. EDELLYTYKSET VUOKRASOPIMUKSEN LAATIMISELLE**

Osapuolet sitoutuvat aloittamaan kohteen vuokrasopimuksesta käytävät neuvottelut, käynnistämään vuokrasopimuksen edellyttämät suunnittelu- ja muut toimenpiteet sekä valmistelemaan tarvittavat päätökset lopullisen osapuolia sitovan vuokrasopimuksen allekirjoittamiseksi.

Mikäli vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, purkautuu tämä sopimus ilman eri ilmoitusta, jolloin syntyneiden kustannusten jaosta noudatetaan mitä tämän sopimuksen kohdassa 5 on kirjattu.

#### **5. ESISOPIMUKSESTA JA YHTEISTOIMINNASTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN JAKO**

Ennen vuokrasopimuksen solmimista hankkeen suunnitteluvaiheessa syntyvistä kustannuksista vastaa Hemsö. Hemsö pitää kirjaa ulkopuolisille toimijoille hankkeen rakennuttamisesta maksamistaan kustannuksista ja esittää ne 8 viikon välein Vuokralaiselle. Hemsö toimittaa tarvittaessa tositteet ulkopuolisille toimijoille maksamistaan kustannuksista Vuokralaisen kirjallisesta pyynnöstä.

Tämän esisopimuksen mukaisessa suunnitteluvaiheessa ennen vuokrasopimuksen solmimista syntyneet kustannukset sisältyvät tässä sopimuksessa mainitun vuokrasopimuksen pääomavuokraan, mikäli edellytykset vuokrasopimuksen solmimiselle täyttyvät ja vuokrasopimus solmitaan.

Mikäli osapuolten välille ei synny vuokrasopimusta Vuokralaisesta johtuvasta syystä tai tarvittavista viranomaisluvista johtuen, maksaa Vuokralainen suunnitteluvaiheessa edellä tässä kohdassa mainituista ulkopuolisille toimijoille maksetuista kuluista 50 % kuukauden kuluttua siitä, kun suunnittelu on keskeytetty, kuitenkin yhteensä enintään 59 000 euroa (ALV 0%).

#### **6. SALASSAPITO**

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa luottamuksellisiksi katsottavat aineistot ja tiedot, jotka ovat lain perusteella salassa pidettäviä sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Salassapitovelvollisuuden rikkomisena ei pidetä viranomaisten velvoittavan määräyksen vuoksi tapahtuvaa tietojen luovuttamista viranomaisille tai muulle taholle.

## 7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Osapuolen tulee ilmoittaa viipymättä kirjallisesti toiselle osapuolelle asioista, joilla on sopimussuhteen tai sopimuksen täyttämisen kannalta olennaista merkitystä.

## 8. SOPIMUKSEN MUUTOKSET

Osapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat osapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet osapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

## 9. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN

Sopimus tulee voimaan heti allekirjoituksen jälkeen ja päättyy, kun osapuolet solmivat keskenään kohdetta koskevan vuokrasopimuksen.

Sopimus voi päättyä myös, mikäli kohdassa 4 luetellut vuokrasopimuksen solmimisen edellytykset eivät ole täyttyneet 31.12.2023 mennessä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ja sopimus päättyy, osapuolilla ei ole oikeutta esittää muita kuin kohdassa 5. mainittuja tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Pakotteet

Euroopan unioni, Suomi ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä.

Vuokranantaja vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu:

- I. Vuokranantajalle, Vuokranantajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
- II. Vuokranantajan välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille eikä sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen,
- III. kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille eikä kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille.

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että tämän sopimuksen mukainen toiminta ja Vuokranantajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden ja palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

Lisäksi Vuokranantajan tulee viipymättä ilmoittaa Vuokralaiselle tultuaan tietoiseksi siitä, että pakotteita asetetaan yhdellekään kohdissa I-III tarkoitettulle taholle.

Vuokranantajan tulee pyynnöstä antaa viipymättä Vuokralaiselle tiedot välittömistä tai välillisistä määräysvaltaa käyttävistä omistajistaan sekä käyttämistään alihankkijoistaan.

Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä kaupungille, että hankintaan liittyvät maksusuoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Vuokralainen voi purkaa tämän sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden tai palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät, jos

1) Euroopan unioni, Suomi tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat Vuokranantajalle tai yllä I-III kohdissa tarkoitetuille tahoille pakotteita tai

2) hankintaan liittyvät maksusuoritukset päätyvät välillisesti tai välittömästi taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita,

eikä Vuokranantaja ole korjannut pakotteen kohteeksi joutunutta toimintaa (esim. vaihtanut pakotteen kohteeksi joutunutta alihankkijaa) 60 päivän sisällä saatuaan tästä kirjallisen ilmoituksen Vuokralaiselta.

Jos tämän Pakotteet-kohdan mukaisia vakuutuksia ja/tai ehtoja on rikottu, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle kaikki sille rikkomuksesta aiheutuneet vahingot lain liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 mukaisesti, eikä tässä sopimuksessa sovittuja muita vastuunrajoituksia sovelleta. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske tilannetta, jossa vuokranantaja on toiminut edellä mainitun 60 päivän määräajan sisällä korjatakseen tilanteen.

## 10. ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Riitaisuudet, joita ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluteitse osapuolten välillä, ratkaistaan ensi asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## 11. SOPIMUKSESSA SOVELLETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ

Tähän sopimukseen ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia.

## 12. ALLEKIRJOITUKSET

*Allekirjoitukset seuraavalla sivulla*

Turussa \_\_. päivänä syyskuuta

---

Jarkko Leinonen

Maajohtaja

Hemsö Suomi Oy

---

Leevi Luoto

Tilapalvelujohtaja

Turun Kaupunki

## **Liitteet**

Liite 1 Tarveselvitys