

AIESOPIMUS PALVELUASUNTOJEN RAKENTAMISESTA JA MAANVUOKRAUKSESTA (LUONNOS)

1 Sopimuksen osapuolet

- a) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO,

jäljempänä "Kaupunki",

- b) Niiralan Kulma Oy, Y-tunnus 0171260-8
Hatsalankatu 37, 70110 KUOPIO

2 Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki omistaa tontin 297-24-40-1.

Kaupunki ja Niiralan Kulma Oy ovat neuvotelleet Leväselle Leväsentien ja Kotokujan risteyksessä olevalle kahteen osaan jaettavalle tontille 297-24-40-1 rakennettavasta asuinkerrostalosta, johon on suunniteltu 56 tehostetun palveluasumisen asuntoa. Kaupunki ja Niiralan Kulma Oy ovat yhteistyössä laatineet hankesuunnitelman. Perusturva- ja terveyslautakunta on hyväksynyt hankesuunnitelman kokouksessaan 26.01.2021. Hankesuunnitelma on tämän sopimuksen liitteenä 1. Tätä rakennushanketta kutsutaan tässä sopimuksessa jäljempänä nimellä "Hanke".

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on Hankkeen toteuttaminen. Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia tarvittavista toimenpiteistä ja etenemistavoista Hankkeen toteuttamiseksi. Tarkoituksena on, että tontti 297-24-40-1 jaetaan kahtia siten, että rakennettava uudisrakennus jää Niiralan Kulma Oy:lle vuokrattavalle muodostettavalle tontille. Niiralan Kulma Oy toimii Hankkeessa rakennushankkeeseen ryhtyvänä rakennuttajana ja uudisrakennuksen tulevana omistajana. Niiralan Kulma Oy vastaa siten kustannuksellaan rakennushankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä rakennusten omistamisesta aiheutuvista vastuista. Tarkoituksena on, että Kaupunki tulee rakennettavaan rakennukseen vuokralaiseksi kohdan 4.3 tavoitteen mukaisesti.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää molemmilta osapuolilta yhteistyötä ja useita tässä sopimuksessa jäljempänä yksilöityjä toimenpiteitä, joiden toteutuminen on edellytyksenä lopullisten sopimusten solmimiselle ja Hankkeen toteuttamiselle.

Yhteistyössään osapuolet pyrkivät liitteenä 1 olevassa hankesuunnitelmassa esitetyn aikataulun toteutumiseen.

3 Tontti- ja kaavatietoja

Tontti 297-24-40-1 on asemakaavassa osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin pinta-ala on 28 327 m² ja rakennusoikeus 8 498 k-m² (e=0,3).

Tontti 297-24-40-1 jaetaan kahteen osaan ja perustetaan tarvittavat rasitteet. Tonttijaon muutoksella Kotokujaan rajoittuva alustavan tonttijakoesityksen mukaan noin 11 854 suuruinen tontti 297-24-40-2 varataan käynnistettävälle Hankkeelle. Tontilla sijaitsee Kivelän ja Osasto 3 rakennukset, säilytettävä kerhotalorakennus, kellari, pumppukoppi (varasto) ja grillikota.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää Kivelän ja Osasto 3 rakennusten purkamista. Rakennuslupa purkamiselle saatu 25.11.2020. Lupa on lainvoimainen.

4 Hankkeen toteuttamisen edellyttämät toimenpiteet

Lopullisten sopimusten tekemisen ja Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on kaikkien tämän sopimuskohdan alakohdissa 4.1 ... 4.5 yksilöityjen kynnyskysymysten ratkaiseminen ja niitä koskevien lainvoimaisten päätösten saaminen.

4.1 Rakennuslupa

Niiralan Kulma Oy aloittaa rakennushankkeensa toteutussuunnittelun yhteistyössä Kaupungin kanssa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Niiralan Kulma Oy maksaa kaikki suunnittelukustannukset. Kaupunki vastaa hankesuunnitelman laatimisen kustannuksista.

Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että uudisrakennustöiden käynnistämiseksi saadaan lainvoimainen rakennuslupa. Kaupunki valtuuttaa tällä aiesopimuksella Niiralan Kulma Oy:n hakemaan tontille rakennuslupaa. Niiralan Kulma Oy maksaa rakennuslupakustannukset.

Rakennusluvan hakemisessa on noudatettava Kaupungin ja rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita.

4.2 Tontin varaus, maanvuokraus ja rakennusten luovutus

Kuopion kaupunki varaa muodostettavan tontin 297-24-40-2 Niiralan Kulma Oy:lle Hankkeen suunnittelua varten. Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka. Varaaminen tarkoittaa sitä, että Kuopion kaupunki ei tontin varausaikana luovuta tonttia kolmannelle.

Hankkeen edellytyksenä on, että muodostettavan tontin 297-24-40-2 vuokraamisesta saadaan neuvoteltua molempia osapuolia tyydyttävä ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä sopimus. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemana asunto-tuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinavuokran tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.

Kaupunki on hakenut kustannuksellaan purkuluvan Kivelän ja Osasto 3 rakennusten purkamiseen. Niiralan Kulma Oy vastaa Kivelän ja Osasto 3 rakennusten purkamisesta, purkutyön suunnittelusta, kunnallisteknisten järjestelmien siirtämisestä sekä valvontaan liittyvistä konsulttikustannuksista kustannuksellaan. Niiralan Kulma Oy purkaa rakennukset kesällä 2021 rakennusten nykyisen omistajan Kaupungin lukuun. Rakennusten purkamisessa on noudatettava hyvää purkutapaa.

Rakennusten purkamisen kustannukset ja kunnallisteknisten järjestelmien siirtokustannukset otetaan huomioon tontin vuokrassa myöhemmin laadittavassa maanvuokrasopimuksessa. Tontin vuokrasta annetaan 50 % alennusta niin kauan, kunnes purkukulut ja liittymien siirtokulut tulevat kompensoitua.

Rakennusten luovutuksesta (kerhohuone, kellari, pumppukoppi, grillikota) sovitaan maanvuokrasopimuksessa. Rakennukset siirretään korvauksetta Niiralan Kulma Oy:n omistukseen.

4.3 Tilavuokraus

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan pitkällä 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella muodostettavalle tontille 297-24-40-2 rakennettavan asuinkerrostalorakennuksen 56 tehostetun palveluasumisen asuntoa (yhteensä 60 asutopaikkaa) Niiralan Kulma Oy:ltä. Vuokratason on edustettava omakustannusvuokraa.

Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että tilavuokrauksesta saadaan neuvoteltua molempia osapuolia tyydyttävät sopimukset.

4.4 Niiralan Kulma Oy:n rahoitus

Niiralan Kulma Oy:llä on tarkoitus hakea Hankkeen toteuttamista varten ARA:n korkotukilainaa ja investointiavustusta. Hankkeen toteutumisen edellytyksenä on tarvittavien rahoituspäätösten saaminen ARA:sta.

4.5 Sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupa

Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016 (muutettu viimeksi lailla 1299/2019 ja 729/2020) mukaan Hankkeelle on haettava sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupa.

Jos Hankkeelle ei myönnetä poikkeuslupaa, on hanke mahdollista toteuttaa ottamalla vuokrasopimukseen irtisanomisehto, jonka mukaan lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuosina 2024 tai 2025 kahdentoista kuukauden irtisanomisajalla ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Jos sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa oleva irtisanoo vuokrasopimuksen, ottaa Kaupunki vastatakseen määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista kaikista oikeuksista ja velvollisuuksista alkuperäisen 20 vuoden vuokra-ajan loppuun asti.

5 Tähän sopimukseen liittyvä päätöksenteko

Tässä sopimuksessa lueteltujen sopimusten tekeminen edellyttää Kuopion kaupungin ja Niiralan Kulma Oy:n toimivaltaisten toimielimien tai viranhaltijoiden lainvoimaisia päätöksiä alla luetellun mukaisesti.

Kuopion kaupungin päätöksenteko:

- Maanvuokrauksesta päättää Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta.
- Tilavuokrauksesta päättää Kuopion kaupunginhallitus.

Niiralan Kulma Oy:n päätöksenteko:

Kaikista sopimuksista päättää Niiralan Kulma Oy:n hallitus tai toimitusjohtaja Niiralan Kulma Oy:n hyväksymismatriisin mukaisesti.

6 Aikataulujen yhteensovittaminen

Tavoitteena on, että hankkeen suunnittelu käynnistyy välittömästi aiesopimuksen hyväksymisen jälkeen, rakentaminen alkaa keväällä 2022 ja hanke valmistuu vuoden 2023 kesäkuun loppuun mennessä.

Osapuolet sovittavat omien toimenpiteidensä ja neuvotteluiden aikataulut siten, että Hankkeen toteutusaikataulun toteutuminen on mahdollista.

7 Sopimuksen voimassaolo

Sopimuksen voimaantulon edellytyksenä on aiesopimuksen liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman ja tämän aiesopimuksen hyväksyminen Kuopion kaupunginhallituksessa.

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2023 saakka. Mikäli Hanke viivästyy, niin osapuolet neuvottelevat tämän sopimuksen jatkamisesta.

Tätä sopimusta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen osapuolen suostumusta.

Aiesopimuksen mukaiset hankevalmistelu-, suunnittelu- ja muiden investointien mukaiset kustannukset sisällytetään lopulliseen pääomavuokraan. Kaupunki vastaa hankesuunnitelman laatimisen kustannuksista.

Mikäli hanke ei toteudu, korvaa Kaupunki kaikki tästä sopimuksesta aiheutuvat ulkopuoliset kustannukset kirjallisen selvityksen ja tositteiden perusteella. Kaupunki korvaa myös Niiralan Kulma Oy:lle syntyneet projektikustannukset kirjallisen selvityksen ja tositteiden perusteella kuitenkin enintään 32 200 euron (alv 0 %) määrään asti.

8 Sopimuksen liitteet

Tämän aiesopimuksen liitteenä on:

Liite 1: Hankesuunnitelma

9 Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa __. päivänä _____kuuta 2021.

KUOPION KAUPUNKI

NIIRALAN KULMA OY
