

Hyrylän liike- ja palvelukeskus

Hankesopimus

1.12.2020

Liite 2.1

Sisällys

1	Määritelmät	3
2	Hankesopimuksen Osapuolet.....	4
3	Sopimuksen tarkoitus ja sisältö	4
4	Kohteen sisältö ja laajuus	4
5	Tilaajien ja Toteuttajan yhteistyö	4
5.1	Yhteistyön periaatteet	4
5.2	Johtoryhmä	4
6	Kehitysvaihe	5
6.1	Kehitysvaiheen sisältö ja kesto	5
6.2	Kehitysvaiheen päättymisen ja siirtyminen Toteutusvaiheeseen	5
6.3	Kehitysvaiheen kustannuksien raportointi	5
6.4	Tilaajien Exit-oikeus	6
7	Toteutusvaihe	6
7.1	Toteutusvaiheen käynnistyminen	6
7.2	Vuokrasopimus ja Tontin kauppa	6
7.3	Toteutusvaiheen sisältö	6
7.4	Lopullisen Vuokrasopimuksen allekirjoitus	6
8	Muutosten hallinta.....	6
8.1	Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutokset.....	6
8.2	Vuokran muutoksen laskentaperusteet Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutoksissa	7
8.3	Muut vuokran muutokset	7
9	Kaavoitus	7
10	Rakennuslupa	7
11	Tonttikauppa	7
12	Tontin muuttaminen rakentamiskelpoiseksi.....	8
13	Pintapysäköintialueen vuokraus	8
14	Aikataulu	8
15	Sovellettava laki	8
16	Erimielisyyksien ratkaiseminen	8
17	Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo.....	8
18	Liitteet.....	9
19	Allekirjoitukset	9

1 Määritelmät

Termi	Sisältö
Hanke	Kohteen suunnittelu, rakentaminen ja vuokraaminen.
Investori	Kohteen ostava ja/tai omistava taho.
Kehitysvaihe	Hankintapäätöksen ja Toteutusvaiheen välinen ajanjakso, jolloin Toteuttaja suorittaa Kehitysvaiheen tehtävät, joihin kuuluvat mm. Hankkeen suunnittelu, kaavoitukseen ja rakennuslupamenettelyyn liittyvät tehtävät, Tontin kaupasta sopiminen.
Johtoryhmä	Hankkeen ohjauksesta ja Sopimukseen liittyvästä päätöksenteosta vastaava elin. Osapuolet nimeävät kukin Johtoryhmään yhden varsinaisen jäsenen sekä varajäsenen.
Kehitysvaiheen projektisuunnitelma	Suunnitelma, jossa kuvataan mm. Kehitysvaiheen läpivienti, tavoitteet, tulokset, resurssit ja yksityiskohtainen aikataulu.
Kohde	Hyrylän liike- ja palvelukeskus.
Osapuolet	Tilaaajat ja Toteuttaja yhdessä.
Tilaaajat	Tuusulan kunta ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhdessä.
Tontti	Nykyisistä tonteista 8007 ja 8095 pääosin muodostettava hankealue
Toteuttaja	Kohteen suunnittelevat, toteuttavat ja vuokralle antavat yritykset.
Toteutussuunnitelma	Kehitysvaiheessa laadittava, Osapuolten yhdessä vahvistama Kohteen ja Hankkeen toteuttamisen kuvaava suunnitelma, jonka Tilaaajat hyväksyvät päättäessään siirtymisestä Toteutusvaiheeseen.
Toteutusvaihe	Hankkeen toinen vaihe, jonka aikana Osapuolet toteuttavat Hankkeen Kehitysvaiheessa laaditun Toteutussuunnitelman mukaisesti. Toteutusvaihe käsittää rakentamisen ja käyttöönoton
Vuokrasopimus	Kohteen vuokraamista Tilaaajille koskeva sopimus. Tuusulan kunnalle ja HOK-Elannolle tulee omat vuokrasopimukset. HOK-Elannon vuokrasopimus voidaan solmia sen kokonaan omistaman tytäryhtiön HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n lukuun. Vuokrasopimus solmitaan ehdollisena Kehitysvaiheen aikana, jolloin ehdollisuus liittyy myöhempää asemakaavamuutoksen voimaantuloon ja rakennusluvan lainvoimaisuuteen sekä Tontin luovutusta koskevan lopullisen kiinteistökaupan toteutumiselle.

2 Hankesopimuksen Osapuolet

Tilaajat:

Tuusulan kunta
Y-tunnus 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

Helsingin Osuuskauppa Elanto (myöh. HOK-Elanto)
Y-tunnus 1837954-9
Firdonkatu 2 T 111
00520 Helsinki

Toteuttaja:

XXXXX
xxxxxx

XXXXX
xxxxxx

3 Sopimuksen tarkoitus ja sisältö

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kohteen suunnittelun ja toteuttamisen periaatteista ja ehdoista.

Tällä Sopimuksella sovitaan Hankkeen Kehitys- ja Toteutusvaiheen ajan tehtävistä ja päätöksenteosta em. vaiheiden aikana.

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa Kohteen tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä Tuusulan kunnan omistamalle Tontille. Toteuttaja hankkii ennen Kohteen toteuttamista Tontin omistukseensa jäljempänä Sopimuksen kohdassa 6. kuvatusti.

Hankintapäätöksen jälkeen käynnistyy Kehitysvaihe, minkä aikana Kohde suunnitellaan, laaditaan Kohteen rakentamista koskeva Toteutusvaiheen suunnitelma sekä laaditaan ja allekirjoitetaan Vuokrasopimus. Kehitysvaiheen sisältö on määritelty Sopimuksen liitteenä 3 olevassa Kehitysvaiheen projektisuunnitelmassa. Kehitysvaihetta seuraa Toteutusvaihe, minkä aikana Kohde toteutetaan ja Kohde luovutetaan Tilaajien käyttöön. Toteutusvaiheen sisältö on määritelty Sopimuksen liitteessä 5 (Toteutussuunnitelma).

4 Kohteen sisältö ja laajuus

Kohde toteutetaan tässä Sopimuksessa ja sen liitteissä kuvatussa laajuudessa. Kohteen laajuus ja sisältö perustuvat Sopimuksen liitteenä 4 olevan X.X.2021 päivättyyn Toteuttajan luonnossuunnitelmaan sisältyviin suunnitelmiin ja siinä esitettyyn tilatehokkuuteen.

Sopimus sisältää Kehitys- ja Toteutusvaiheeseen liittyvät menettelytavat ja ehdot.

5 Tilaajien ja Toteuttajan yhteistyö

5.1 Yhteistyön periaatteet

Kehitys- ja Toteutusvaiheen tehtävien toteuttaminen edellyttää Osapuolien välistä yhteistyötä. Tilaajien tehtävänä on Kehitysvaiheessa tukea Toteuttajan työtä antamalla Toteuttajan käyttöön suunnittelun pohjaksi tarvittavat lähtötiedot. Tilaajilla on myös oikeus halutessaan kommentoida Toteuttajan tuottamaa aineistoa.

Tilaajilla on oikeus asettaa rakennustyölle valvojia omaan lukuunsa. Valvojilla on oikeus päästä rakennustyömaalle ja rakennustyömaata koskeviin kokouksiin ja katselmuksiin.

5.2 Johtoryhmä

Tilaaja ja tarjoaja perustavat Hankkeelle johtoryhmän, jonka tehtävänä on:

- käyttää Sopimukseen liittyvissä asioissa ylintä päätäntävaltaa;
- ratkaista päätäntävaltaansa kuuluvat erimielisyydet; ja
- hyväksyä Hankkeelle nimettävät tai vaihdettavat avainhenkilöt

Johtoryhmä päättää kokousten aikataulun ja kokouksiin liittyvät menettelytavat.

Johtoryhmä voi tehdä päätöksiä vain yksimielisenä, toisin sanoen jokaisen kokouksessa läsnä olevan Johtoryhmän jäsenen tulee hyväksyä päätös.

Johtoryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa, jota pitää Johtoryhmälle nimettävä sihteeri.

6 Kehitysvaihe

6.1 Kehitysvaiheen sisältö ja kesto

Kehitysvaihe sisältää ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheen rakennuslupatehtävineen sekä toteutussuunnitteluvaiheen tehtäviä. Kehitysvaiheen aikataulu kuvataan Kehitysvaiheen projektisuunnitelmassa.

Toteuttaja vastaa Kehitysvaiheen suunnittelusta ja rakennuslupatehtävistä ja päättää siitä, kuinka pitkälle suunnittelu ja rakennuslupaprosessi on tarpeellista viedä Kehitysvaiheessa, jotta edellytykset Vuokrasopimuksen solmimiseksi täyttyvät.

Toteuttaja laatii Kohteen Toteutussuunnitelman, joka sisältää Kohteen lopullisen vuokratason (kokonaisvuokra / vuosi) ja Osapuolet viimeistelevät vuokraehdot siten, että Tilaajat voivat päättää niiden hyväksymisestä ja siirtymisestä Toteutusvaiheeseen kohdan 6.2 mukaisesti tai Hankkeen keskeyttämisestä kohdan 6.3 mukaisesti.

Tuusulan kunta vastaa alueen kaavoittamisesta, johon Toteuttaja myötävaikuttaa.

6.2 Kehitysvaiheen päättymisen ja siirtymisen Toteutusvaiheeseen

Kun Kehitysvaiheen suunnittelu on Toteuttajan arvion mukaan saavuttanut tason, jonka perusteella Toteuttaja / Investori [oikea vaihtoehto valitaan hankintapäätöksen jälkeen] voi sitoutua lopulliseen Vuokrasopimukseen ja sen mukaiseen kokonaisvuokraan, Toteuttaja toimittaa Kehitysvaiheen aikana kehitetyn Toteutussuunnitelman Tilaajille hyväksyttäväksi.

Tilaajat vahvistavat tämän jälkeen Toteutussuunnitelman ja tekevät päätöksen Toteutusvaiheeseen siirtymisestä ja Vuokrasopimuksen solmimisesta.

Tilaajat tekevät päätöksen Toteutusvaiheeseen siirtymisestä kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun Toteuttaja on toimittanut Toteutussuunnitelman Tilaajille hyväksyttäväksi huomioiden Tilaajien normaalit päätöksentekoprosessit ja niiden vaatiman ajan. Tällöin Kehitysvaiheessa syntyneet Kohteen suunnittelukustannukset sisällytetään Vuokrasopimuksen mukaiseen kokonaisvuokraan, eikä niitä veloiteta Tilaajilta erikseen.

Tilaajien päätösten edellytyksenä on lisäksi se, että Toteuttaja / Investori on sopinut Sopimuksen kohdan 7. mukaisesti Tontin kaupan lopullisista ehdoista siten, että Tontin kauppaa koskeva kauppakirja on Toteuttajan / Investorin puolesta valmis allekirjoitettavaksi viipymättä Tontin asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Tuusulan kunta ja Toteuttaja tekevät tonttikaupan tai -vuokrasopimuksen 30 päivän kuluessa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Kehitysvaiheen kustannuksien raportointi

Toteuttaja sitoutuu pitämään kirjaa ja raportoimaan Kehitysvaiheen toteutuneista kustannuksista Tilaajille liitteessä 3 olevien periaatteiden mukaisesti siten, että Tilaajien käyttäessä Exit-oikeuttaan toteutuneiden kustannusten määrä voidaan riidattomasti todentaa. Tilaajilla on halutessaan oikeus nimittää riippumaton KHT-tilintarkastusyhteisö todentamaan kustannusten määrä.

6.4 Tilaajien Exit-oikeus

Tilaajilla on oikeus keskeyttää Kohteen suunnittelu ja toteutus milloin tahansa Kehitysvaiheen aikana (jäljempänä "Exit-oikeus"), Tilaajat ovat Exit-oikeutta käyttäessään velvollisia korvaamaan Toteuttajalle Kohteen suunnittelusta aiheutuneita kustannuksia XXX.XXX euron [täsmennetään lopulliseen tarjouspyyntöön] (alv. 0 %) enimmäismäärään saakka Exit-oikeuden käyttämiseen mennessä toteutuneiden kulujen mukaisesti.

Tilaajien tulee halutessaan käyttää Exit-oikeuttaan viimeistään tehdessään päätöstä Toteutusvaiheeseen siirtymisestä Toteuttajan toimittaman Toteutussuunnitelman pohjalta. Tilaajat ilmoittavat mahdollisesta Exit-oikeuden käyttämisestä Toteuttajalle kirjallisesti ja Toteuttajan tulee päättää kaikki Kehitysvaiheen työt Tilaajien kanssa sovittavalla tavalla.

Tilaajien käyttäessä Exit-oikeuttaan Toteuttaja sitoutuu luovuttamaan Tilaajille kaiken Kehitysvaiheessa tuotetun suunnitelma-aineiston kaikkine luovutettavissa olevine immateriaalioikeuksineen. Tilaajien maksama korvaus Kehitysvaiheen suunnittelutyöstä on yksinomainen korvaus Toteuttajalle tehdystä työstä ja oikeuksien luovuttamisesta suunnitelmiin, eikä Toteuttajalla ole oikeutta esittää Tilaajia kohtaan muita vaatimuksia.

7 Toteutusvaihe

7.1 Toteutusvaiheen käynnistyminen

Toteutusvaihe alkaa välittömästi Tilaajien päätöksestä siirtyä Toteutusvaiheeseen.

7.2 Vuokrasopimus ja Tontin kauppa

Toteutusvaiheeseen siirryttäessä Tilaaja ja Toteuttaja / Investori solmivat alustavan Vuokrasopimuksen.

Osapuolet pyrkivät allekirjoittamaan Vuokrasopimuksen kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Tilaajien tekemästä päätöksestä siirtyä Toteutusvaiheeseen.

7.3 Toteutusvaiheen sisältö

Toteutusvaiheessa Tontin asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja Kohteen rakennusluvan saatua lainvoiman (tai Toteuttajan saatua luvan aloittaa rakentaminen vakuutta vastaan) Toteuttaja toteuttaa Kohteen Toteutussuunnitelman mukaisesti.

Toteutusvaihe päättyy Kohteen valmistumiseen, kun Toteuttaja on luovuttanut Kohteen Tilaajille ja Vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden käynnistyttyä.

7.4 Lopullisen Vuokrasopimuksen allekirjoitus

Lopullinen Vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään 12 kk ennen kohteen käyttöönottoa.

8 Muutosten hallinta

8.1 Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutokset

Mikäli Tilaajat edellyttävät Kehitysvaiheessa suunniteltavaksi muutoksia, joita ei ole esitetty lopullisen tarjouspyynnön hankinta-asiakirjoissa ja muutosta ei ole mahdollista toteuttaa Hanketta kehittämälläkään ilman, että se vaikuttaa Toteuttajan tarjoaman vuokran määrään, on kyseessä Kehitysvaiheen muutos.

Mikäli Tilaajat edellyttävät Toteutusvaiheessa tehtäväksi vuokrien määrään vaikuttavia Toteutussuunnitelman muutoksia, vuokria muutetaan muutoksen vaikutuksia vastaavasti.

Edellä mainittu Toteutusvaiheen muutos on kyseessä silloin, jos muutosta ei ole mahdollista toteuttaa Hanketta kehittämälläkään ilman, että se vaikuttaa Toteuttajan tarjoaman vuokran määrään.

Toteuttaja ei toteuta Kehitys- tai Toteutusvaiheen muutosta ennen kuin Osapuolet ovat sopineet Kehitys- tai Toteutusvaiheen muutoksen sisällöstä ja vaikutuksesta vuokraan kohdassa 8.2 mainitulla perusteilla.

8.2 Vuokran muutoksen laskentaperusteet Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutoksissa

Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutosten laskentaperusteet ovat seuraavat:

< tähän periaatteet ja laskukaavat >

8.3 Muut vuokran muutokset

Vuokria voidaan tarkistaa vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokra sidotaan Vuokrasopimuksen solmimishetken elinkustannusindeksiin ja sen määrää tarkistetaan vuokrauden alkaessa elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokrat eivät kuitenkaan voi alen-
tua indeksimuutoksen seurauksena.

Kohteen rakennusurakkaan sisältyvät ja Tilaajien erikseen kustantamat tilaukset, hankinnat, koneet ja laitteet on lueteltu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa hankintarajaliitteessä. Tilaajien kustantamien tilausten hankinnasta ja asennuksesta sovitaan erikseen osapuolten kesken Toteutusvaiheen aikana.

9 Kaavoitus

Tuusulan kunta sitoutuu myötävaikuttamaan Kohteen tarpeiden edellyttämään asemakaavan muuttami-
seen siltä osin kuin se on kunnan toimihenkilöiden osalta heidän virkatehtävinään mahdollista.

Toteuttajan tulee osaltaan myötävaikuttaa kaavaprosessiin ja sen onnistumiseen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

10 Rakennuslupa

Toteuttajan tulee hankkia rakennuslupa. Mikäli Toteuttaja päättää hakea Kohteelle rakennuslupaa en-
nen Tonttikauppaa, Tilaajat antavat valtakirjan, jonka nojalla Toteuttaja voi hakea rakennuslupaa ennen
Tontin kaupan toteuttamista.

Rakennuslupaprosessista ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa kaikissa tilanteissa Toteuttaja.

Mikäli Kohteelle ei saada liitteenä 4 olevaan ehdotussuunnitelmaan perustuvaa lainvoimaista rakennus-
lupaa ilman Tilaajista johtuvaa syytä, ja Sopimus on mahdollista irtisanoa kohdan 17 mukaisesti, jäävät
Kehitysvaiheen ja rakennusluvan valmisteleminen ja hakemisesta aiheutuneet kustannukset Toteutta-
jan vahingoksi.

11 Tonttikauppa

Tuusulan kunta ja Toteuttaja neuvottelevat yhdessä Tontin kaupasta ja sen ehdoista Kehitysvaiheen
aikana. Osapuolten yhteinen tavoite on saada Tontin kaupan ehdot sovituksi Tuusulan kunnan kanssa
siten, että kiinteistökaupan esisopimus ja ehdolliset vuokrasopimukset solmitaan saman aikaisesti. Lo-
pullisen Tontin kaupan ehtona on, että Kohteen edellyttämä asemakaavamuutos tulee voimaan.

Kohteen vuokran määrittelyssä on oletettu, että Tontista maksettava kauppahinta on X miljoonaa euroa
[täsmennetään lopulliseen tarjouspyyntöön] , ja että. Tontin kaupan lopullisista ehdoista sovitaan Kehi-
tysvaiheessa käytävissä neuvotteluissa.

12 Tontin muuttaminen rakentamiskelpoiseksi

Tuusulan kunta vastaa kustannuksellaan tontilla olevien rakennusten purkamisesta sekä tontilla mahdollisesti olevien haitta-aineiden poistamisesta kustannuksellaan. Rakennukset puretaan, kun hankkeeseen on valittu urakoitsija.

13 Pintapysäköintialueen vuokraus

Tuusulan kunta vuokraa pintapysäköintiin tarvittavan maa-alueen korttelista 8028 tontti 5.

14 Aikataulu

Osapuolet sitoutuvat Kehitysvaiheen aikatauluun sisältäen ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheen rakennuslupatehtävineen sekä toteutussuunnitteluvaiheen Vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen asti. Toteuttajan tulee informoida Tilaajaa kaikista olennaisista poikkeamista aikatauluun viipymättä, kun riski poikkeamasta on tullut Toteuttajan tietoon.

Mikäli Toteutusvaiheeseen siirtyminen viivästyy Osapuolista riippumattomista syistä, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä hengessä Hankkeen aikataulun muuttamisesta huomioiden kuitenkin sen, että Tilaajien on saatava tieto Kohteen valmistumisesta aina viimeistään kaksitoista (12) kuukautta etukäteen. Vuokrakausi voi alkaa 15.8.-30.11 ja 1.2.-31.5.

Mikäli Kohteen vastaanottaminen Tilaajien käyttöön viivästyy Toteuttajan vastuulle kuuluvasta syystä Toteutussuunnitelmassa sovitusta, tulee Toteuttajan maksaa Tilaajille viivästyssakkoa xxx euroa kultaakin viivästyneeltä täydeltä vuorokaudelta. Viivästyssakkoa peritään kuitenkin enintään xxx vuorokaudelta.

15 Sovellettava laki

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

16 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyytensä ensisijaisesti keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Osapuolen esittämästä neuvottelupyynnöstä, ratkaistaan erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

17 Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä Sopimus tulee voimaan kaikkien Osapuolten allekirjoitettua Sopimuksen.

Osapuolella on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään kolmenkymmenen (30) päivän irtisanomisajalla, jos toinen Osapuoli rikkoo sopimusta olennaisella tavalla, eikä korjaa rikkomustaan neljäntoista (14) päivän kuluessa loukatun Osapuolen kirjallisesta huomautuksesta. Kaikilla Osapuolilla on lisäksi oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään neljäntoista (14) päivän kuluessa kirjallisen irtisanomisilmoituksen toimittamisesta, jos Toteutusvaihe ei ole alkanut viimeistään X.X202X [täsmennetään lopulliseen kehitysvaiheen alussa] tai Kohteelle ei ole myönnetty lainvoimaista Rakennuslupaa viimeistään X.X.202X [täsmennetään lopulliseen kehitysvaiheen alussa].

Tämän Sopimuksen voimassaolo päättyy ilman eri irtisanomista, kun Toteuttaja luovuttaa Kohteen Tilaajille ja Vuokrasopimuksen mukainen ensimmäinen vuokrakausi alkaa. Tämä Sopimus päättyy automaattisesti myös Tilaajien käyttäessä Exit-oikeuttaan.

18 Liitteet

1. Vuokrasopimusten keskeiset ehdot (lopullisesta tarjouspyynnöstä)
2. Vuokrasopimus (liitetään sopimukseen Kehitysvaiheen aikana, korvaa liitteen 1)
3. Kehitysvaiheen projektisuunnitelma (liitetään sopimukseen Kehitysvaiheen alussa)
4. Luonnossuunnitelma (tarjouksesta)
5. Toteutussuunnitelma (liitetään sopimukseen Kehitysvaiheen aikana)

Mikäli tämän Sopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaa, sovelletaan ensisijaisesti Vuokrasopimusta, sen jälkeen tätä Sopimusta ja viimeksi sen muita liitteitä nousevassa numerojärjestyksessä. Mikäli liitteiden välillä on ristiriitaa, ratkaistaan ristiriidat ensisijaisesti Hankintapäätöksen mukaisesti.

19 Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on laadittu x (x) samasanaaisena kappaleena, joista yksi (1) kullekin Osapuolelle.

Tuusulassa X.X.202X

Tilaaajat:

Tuusulan kunta

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Toteuttaja: