

ESISOPIMUS LIITTYEN MÄNTSÄLÄSSÄ (KAAKKURINMÄKI, TONTTI NRO 505-407-11-333)
SIJAITSEVAAN IKÄÄNTYNEIDEN JA VAMMAISPALVELUN ASUMISYKSIKKÖÖN

1. OSAPUOLET

Tämän esisopimuksen osapuolet ovat Uudenmaan Vammaispalvelut Oy (y-tunnus: 1765939-7, jäljempänä ”UVP” tai ”Vuokranantaja”) ja Keski-Uudenmaan hyvinvointialue (y-tunnus: 3221340-6, jäljempänä ”Keusote” tai ”Vuokralainen”). Jäljempänä molemmista yhdessä käytetään nimitystä Osapuolet.

UVP on Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen hankintalain (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016 § 15 Hankinnat hankintayksikön sidosyksiköltä) mukainen sidosyksikkö ja yhteistyössä noudatetaan sidosyksikköhankinnan periaatteita (Keusoten omistus 20,38 %). Osapuolet toteavat, että tämän sopimuksen toteuttaminen perustuu siihen, että UVP täyttää hankintalain mukaiset sidosyksikköasemaa koskevat edellytykset suhteessa Vuokralaiseen. Mikäli sidosyksikköasemaa koskevat edellytykset muuttuvat esimerkiksi lainsäädännön tai oikeuskäytännön seurauksena siten, ettei Vuokralainen voi enää hankkia palveluita Vuokranantajalta ilman kilpailutusta, osapuolilla on oikeus välittömästi keskeyttää hankkeen valmistelu ja päättää tämä sopimus ilman korvausvelvollisuutta lukuun ottamatta kohdassa 5 sovittuja kustannuksia.

2. SOPIMUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

Osapuolet ovat yhteistyössä suunnittelemassa Mäntsälän kunnan omistuksessa olevalle tontille nro 505-407-11-333 osoitteessa Kaakkurinmäki, Mäntsälä Vuokralaisen käyttöön tulevaa yhteensä 80 paikkaista ikääntyneiden ja vammaispalvelun vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen / yhteisöllisen asumisen kohdetta. Hanke on tarkoitus toteuttaa rakennettavan vuokrakohteen mallilla, jossa Keusote vuokraa tilat UVP:ltä. UVP rakennuttaa kohteen yhteisesti laadittujen suunnitelmien pohjalta Keusoten käyttötarkoitukseen ja UVP vuokraa tilat yhteisesti laadittujen hankkeen toteuttamiseksi välttämättömien suunnitelmien mukaisessa kunnossa. Vuokrasopimus on pitkäaikainen, lainanottovaltuus 25 vuotta, kuitenkin siten, että vuokrasopimuksen ehdot määräytyvät erikseen tehtävässä vuokrasopimuksessa (Liitteenä alustava luonnos).

Osapuolet sitoutuvat toimimaan hankkeen valmistelussa vilpittömässä mielessä sekä edistämään hanketta tarkoituksenmukaisella tavalla ottaen huomioon kummankin Osapuolen toiminnalliset ja taloudelliset reunaehdot.

Tämä sopimus kuvaa osapuolten yhteistä tahtotilaa ja hankkeen valmistelun periaatteita. Tämän sopimuksen tarkoitus on määritellä Osapuolten tavoitteet, edellytykset rakennushankkeen ja vuokrasopimuksen tekemiselle, rakennushankkeen ja vuokrasopimuksen keskeiset ehdot sekä ehdot ennen rakennushankkeen solmimista suunnittelusta ja yhteistoiminnasta aiheutuvien kulujen jakamisesta, mikäli hanke ei toteudu.

Rakennuspaikan suhteen Mäntsälän kunnan kuntakehitysjohtaja on tehnyt Keusotelle 14.01.2026 päätöksen tonttivarauksesta yllä todetun tontin osalta (liite 1). UVP tekee hankkeen edetessä laskelmien tarkentuessa päätöksen tontin vuokrauksesta tai ostamisesta Mäntsälän

kunnalta.

3. OSAPUOLTEN TAVOITTEET

Osapuolten tavoitteena on avoimessa yhteistyössä suunnitella ja toteuttaa sopimuksen kohteena oleva käyttötarkoitukseensa sopiva, turvallinen ja terveellinen ikääntyvien henkilöiden ja vammaispalvelun vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen / yhteisöllisen asumisen käyttöön soveltuva rakennus hankkeen kulun mukaisesti (Liite 2).

Kun Vuokralainen on allekirjoittanut tämän esisopimuksen, aloitetaan tontin asemakaavamuutos ja kohteen hankesuunnittelu yhteistyössä Osapuolten kanssa.

Vuokranantaja vastaa suunnittelusta, sen johtamisesta ja tekee päätökset suunnitelmaratkaisuista, kuitenkin yhteistoiminnassa vuokralaisen kanssa. Keskeiset suunnitteluratkaisut hyväksytään Osapuolten yhteistyössä ohjausryhmässä.

Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle suunnittelun etenemisen vaadittavat käyttäjän toimintaan liittyvät lähtötiedot, joita ovat (mm. käyttäjämäärät, käyttäjäryhmät sekä käyttäjää palvelevat erityiset koneet ja laitteet.) – tarvekuvaus (liite 3), alustava tilaohjelma sekä toiminnan kuvaus.

Hankesuunnitelma sisältää esimerkiksi seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Rakennustekniset pohjat, joissa mukana tilojen henkilömäärät ja merkittävimmät laitteet
- Rakennustekniset selostukset laatutasosta, jonka osana myös rakennesuunnittelijan asiat
- Talotekniset järjestelmäkuvaukset ml. palotekniset vaatimukset
- Riittävät täydentävät tutkimukset (rakenteet + haitta-aineet)

Lisäksi hankesuunnitelma pitää sisällään niitä asioita, joita osapuolet sopivat ja pitävät tarpeellisina.

Vuokralaisen toimittama tarvekuvaus 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 noudattaen sidosyksikköhankinnan periaatteita. Hankkeen tavoitekustannusarviota päivitetään suunnittelun edetessä, ja sen hyväksyttävyyys arvioidaan yhdessä vuokralaisen kanssa.

Osapuolet tavoittelevat, että kohteen esivuokrasopimukseen tarvittavat asiakirjat ovat käytettävissä Vuokralaisen päätöksentekoa varten 30.6.2026 mennessä. Vuokralaisen päätöksenteossa haetaan hyväksyntä hankesuunnitelmalle ja vuokrasopimukselle, jonka jälkeen vuokranantaja voi käynnistää toteutussuunnittelun ja urakkakilpailutukset. Kohteen käyttöönottoa tavoitellaan Q3-Q4/2028. Osapuolet pyrkivät siihen, että vuokrasopimuksen laatimista ja tarvittavia viranomaislupia varten tarvittavat suunnitelmat valmistuvat myöhemmin yhteisesti laadittavan hankeaikataulun mukaisesti. Aikataulut ovat luonteeltaan

tavoitteellisia.

Mikäli osapuolet näkevät tarpeelliseksi, voidaan laatia jatkossa yksityiskohtaisempi hankesopimus/yhteistyösopimus hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnittelun ajallista, toiminnallista ja taloudellista ohjausta varten Osapuolet perustavat yhteisen hankkeen ohjausryhmän, johon nimitetään Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajat. Vuokralainen nimeää tarvittavan määrän omia edustajiaan. Toimikunnan puheenjohtajana toimii Vuokralaisen edustaja. Ohjausryhmän valtuudet ja kokouskäytännöt määritellään ensimmäisessä kokouksessa ja ohjausryhmän kokouksista pidetään päätöspöytäkirjaa, jonka Osapuolet hyväksyvät allekirjoituksin. Erillisesti sovitaan projektiryhmän toiminta, jossa Vuokralainen tuottaa yhteistyössä Vuokranantajalle tiedon tarpeista.

Mikäli hanke ei toteudu, Vuokralaisella on oikeus korvauksetta ja rajoituksetta käyttää hankkeen aikana laadittuja suunnitelmia siltä osin kuin suunnitelmakustannukset on korvattu Vuokranantajalle.

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. Vuokrasopimuksen sisältö sovitaan yhteisesti.

Vuokrasopimuksen tekeminen edellyttää lisäksi, että hankkeen kustannustaso, laajuus ja sisältö ovat Vuokralaisen hyväksyttävissä sekä että hankkeelle saadaan tarvittavat viranomaisluvut ja toimielinten päätökset sekä rahoitus.

Mikäli vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.7.2028 mennessä, purkautuu tämä sopimus ilman eri ilmoitusta, elleivät osapuolet yksimielisesti toisin sovi. Vuokrasopimuksen purkautumistilanteessa syntyneiden kustannusten jaosta noudatetaan mitä t ä m ä n sopimuksen kohdassa 5 on kirjattu.

5. ESISOPIMUKSESTA JA YHTEISTOIMINNASTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN JAKO

Ennen vuokrasopimuksen solmimista hankkeen suunnitteluvaiheessa syntyvistä kustannuksista vastaa UVP. UVP pitää kirjaa ulkopuolisille toimijoille hankkeen rakennuttamisesta maksamistaan kustannuksista ja esittää ne 4-8 viikon välein (ohjausryhmän päätöksen mukaisesti) Vuokralaiselle. UVP 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 maksetut kulut.

6. SALASSAPITO

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen on viranomainen, joka noudattaa toiminnassaan viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, julkisuuslaki) sekä muussa lainsäädännössä annettuja salassapitoa ja julkisuutta koskevia säännöksiä.

Salassa pidettävä tieto määräytyy julkisuuslain tai muun lainsäädännön perusteella. Salassa pidettävällä tiedolla tarkoitetaan toisen Osapuolen luovuttamaa tietoa, jonka luovuttanut Osapuoli on nimenomaisesti merkinnyt salassa pidettäväksi ja jolle julkisuuslain, henkilötietolain tai muun lainsäädännön mukaisesti on salassapitoperuste. Jos Vuokranantaja pitää jotain tietoa itsensä tai kolmannen osapuolen salassa pidettävänä liike- tai ammattisalaisuutena, on Vuokranantajan ilmoitettava siitä Vuokralaiselle kirjallisesti.

7. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Vuokranantajalla ei ole oikeutta ilman Vuokralaisen kirjallista suostumusta osaksikaan siirtää tätä sopimusta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisella on oikeus vapaasti siirtää sopimus kokonaan tai osittain tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle Vuokralaisen tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain.

8. ILMOITUSVELVOLLISUUS

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

9. SOPIMUKSEN MUUTOKSET

Sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti molempien Osapuolten allekirjoituksin allekirjoitusoikeuden omaavan henkilön toimesta. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet Osapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN

Esisopimus tulee voimaan heti allekirjoituksen jälkeen ja päättyy, kun Osapuolet solmivat keskenään kohdetta koskevan sitovan vuokrasopimuksen.

Sopimus voi päättyä myös, mikäli kohdassa 4 luetellut sitovan vuokrasopimuksen solmimisen edellytykset eivät ole täyttyneet 31.8.2027 mennessä, elleivät osapuolet yksimielisesti toisin sovi. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ja sopimus päättyy, osapuolilla ei ole oikeutta esittää muita kuin kohdassa 5. mainittuja tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Kummallakin Osapuolella on oikeus päättää tämä esisopimus ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, mikäli hankkeen keskeiset taloudelliset, toiminnalliset tai oikeudelliset edellytykset muuttuvat.

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta välillisiä vahinkoja, kuten menetettyä voittoa tai muuta epäsuoraa vahinkoa, tämän esisopimuksen perusteella.

11. ERIMIELISYYDET

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

12. SOPIMUKSESSA SOVELLETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ

Tähän sopimukseen ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia ja Suomea velvoittavia kansainvälisiä säädöksiä sekä sopimuksia.

13. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Kukin osapuoli voi allekirjoittaa sopimuksen pdf-muodossa. Pdf-muotoisia allekirjoituksia pidetään alkuperäisinä allekirjoituksina, jotka ovat päteviä ja sitovia osapuolten välillä.

Järvenpäässä xx.05.2026

Marko Mörsky
Toimitusjohtaja
Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

Päivi Tarsia
Rahoitus- ja talousjohtaja
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Liitteet

1. Tonttivaraus Mäntsälän kunnalta, 14.1.2026
2. Hankkeen kulku
3. Tarveselvitys, 28.1.2026