

# ESISOPIMUS LIITTYEN NURMIJÄRVEN RAJAMÄELLÄ (METSOLANKAARI 5, TONTTI NRO 543-1-734-2) SIIJAITSEVAAN VAMMAISPALVELUYKSIKKÖÖN

## 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 %).

## 2. SOPIMUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

Osapuolet ovat yhteistyössä suunnittelemassa Nurmijärven kunnan omistuksessa olevalle tontille nro 543-1-734-2 osoitteessa Metsolankaari 5, Nurmijärvi Vuokralaisen käyttöön tulevaa vammaispalvelun vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen / yhteisöllisen asumisen kohdetta. Hanke on tarkoitus toteuttaa rakennettavan vuokrakohteen mallilla, jossa hyvinvointialue vuokraa tilat UVP:ltä. UVP rakennuttaa kohteen yhteisesti laadittujen suunnitelmien pohjalta hyvinvointialueen käyttötarkoitukseen ja UVP vuokraa tilat yhteisesti laadittujen hankkeen toteuttamiseksi välttämättömien suunnitelmien mukaisessa kunnossa. Vuokrasopimus on pitkäaikainen, lainanottovaltuus 30 vuotta.

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 Nurmijärven kunnan maankäyttöpäällikkö on tehnyt UVP:lle 03.02.2025 päätöksen tonttivarauksesta yllä todetun tontin osalta (liite 1). UVP tekee hankkeen edetessä laskelmien tarkentuessa päätöksen tontin vuokrauksesta tai ostamisesta Nurmijärven kunnalta.

## 3. OSAPUOLTEN TAVOITTEET

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

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

Vuokranantaja vastaa suunnittelusta, sen johtamisesta ja tekee päätökset suunnitelmaratkaisuista, kuitenkin yhteistoiminnassa vuokralaisen kanssa.

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 määrittämiseksi Vuokranantaja laatii hankkeen tavoitekustannusarvion noudattaen sidosyksikköhankinnan periaatteita.

Osapuolet tavoittelevat, että kohteen vuokrasopimukseen tarvittavat asiakirjat ovat käytettävissä Vuokralaisen päätöksentekoa varten xx.xx.2025 mennessä. Vuokralaisen päätöksenteossa haetaan hyväksyntä hankesuunnitelmalle ja vuokrasopimukselle, jonka jälkeen vuokranantaja voi käynnistää toteutus suunnittelun ja urakkakilpailutukset. Kohteen käyttöönottoa tavoitellaan Q1-Q2/2027. Osapuolet pyrkivät siihen, että vuokrasopimuksen laatimista ja tarvittavia viranomaislupia varten tarvittavat suunnitelmat valmistuvat myöhemmin yhteisesti laadittavan hankeaikataulun mukaisesti.

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.

#### 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.

Mikäli vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu xx.xx.xxxx 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 UVP. UVP pitää kirjata 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**

Vuokranantaja ymmärtää, 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**

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 xx.xx.xxxx mennessä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ja sopimus päättyy, osapuolilla ei ole oikeutta esittää muita kuin kohdassa 5. mainittuja tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

## **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.