

Uuden pelastusaseman vuokrauksen esisopimus – Föravtal för uthyrning av den nya räddningsstationen

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 29.03.2022 § 37

Valmistelija / Beredare: Asiakaspalvelupäällikkö / Kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi, Rakennuttajainsinööri /
Byggingenjör Karolina Blomqvist, karolina.blomqvist(at)sipoo.fi

Sipoon kunta päätti vuoden 2020 talousarviossa uuden pelastusaseman toteuttamisesta leasing-rahoituksella. Asemakaavoitus aloitettiin ja hankesuunnittelu käynnistettiin uudelleen. Uuden pelastusaseman päivitetty hankesuunnitelma valmistui vuoden 2020 lopussa ja hankesuunnitelma hyväksyttiin Sipoon kunnan valtuustossa 15.3.2021.

Toteutussuunnittelu aloitettiin heti hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Hankkeen keskeisimpänä tavoitteena oli suunnitella ja toteuttaa kustannustehokkaasti Sipooseen uusi ja nykyaikainen pelastusasema vastaamaan pelastuslaitoksen tarpeita, jotta hyvä pelastustoiminnan taso saadaan turvattua koko Sipoon alueella. Suunnitelmat valmistuivat marraskuussa 2021 ja pelastusaseman rakentamista koskevan kokonaisurakan hankinta aloitettiin joulukuussa 2021.

Hankkeen rahoitusmallina on kiinteistöleasing ja tulevana rahoittaja Kuntarahoitus Oy. Rahoitussopimukset allekirjoitetaan kevään 2022 aikana. Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos / Itä-Uudenmaan hyvinvointialue vuokraa pelastusaseman Sipoon kunnalta sen valmistuttua syksyllä 2023.

Esisopimuksen tarkoitus

Esisopimuksella (liite 1) Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Sipoon kunnan on tarkoitus virallistaa jo aiemmin tehdyt linjaukset yhteishankkeesta ja sitoa osapuolet mukaan Sipoon uutta pelastusasemaa koskevaan rakennushankkeeseen, jotta varsinainen rakentaminen voidaan aloittaa. Lisäksi Esisopimuksessa sovitaan lopulliseen vuokrasopimukseen tulevista osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista (liite 1; alaliite 1 vuokrasopimusluonnos liitteineen). Lopulliseen vuokrasopimukseen tarkennetaan vuokrauksen ehtoja, kuten vuokran suuruutta sen jälkeen, kun lopulliset toteutuskustannukset ovat tarkentuneet sekä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokrausasetukset ovat tiedossa. Kuntarahoitus Oy toivoi myös esisopimus rahoitussopimuksen liitteeksi. Rakennuttamisen kannalta on myös oleellista, että Sipoon kunnalla on kirjallisesti hankkeeseen sitoutunut vuokralainen.

Esivuokrasopimuksen sisältö

Esivuokrasopimuksessa on määritelty seuraavat asiat päälinjoittain:

I. Osapuolet

- Rakennuttaja - vuokranantaja: Sipoon kunta / Tekniikka- ja ympäristöosasto / Toimitilat
- Loppukäyttäjä - vuokralainen: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

II. Sopimuksen tausta ja tarkoitus (ks. edellinen kappale)

- Esisopimuksen liite 1 vuokrasopimusluonnos liitteineen:
Määräaikainen vuokrasopimus 20 vuotta. Vuokrasopimus alkaa alustavasti 1.9.2023. Sopimus ei ole irtisanottavissa ennen määräajan päättymistä. Vuokran suuruus 56 805 € (alv 0 %) kuukaudessa. Vuokrausehdot ja vuokran suuruus tarkistetaan

vuonna 2023 ennen lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Vuokranantajan ja vuokralaisen ylläpitovastuut on tarkemmin kuvattu vuokrasopimusluonnoksen liitteenä 3 vastuunjakotaulukko.

III. Lopullisen vuokrasopimuksen edellytykset

- Rakennuksessa on pidetty vastaanottotarkastukset ja kohde on hyväksytysti vastaanotettu.
- Rakennushankkeesta on pidetty taloudellinen loppuselvitys ja lopulliset kustannukset ovat selvillä tilavuokran tarkistamiseksi vuokrasopimukseen.
- Uusi pelastusasema on toteutettu tilasuunnittelun osalta toteutussuunnitteluvaiheessa ja rakennusaikana urakassa sovittujen seikkojen mukaisesti sekä kalustettu.

IV. Alustava aikataulu

Esisopimus ja rahoitussopimukset valmiit	Huhtikuu 2022
Rakentamisen aloitus	Huhti – toukokuu 2022
Rakentaminen valmistuu	Heinä – elokuu 2023
Lopullinen vuokrasopimus tehdään	Elokuu 2023
Vuokrakausi alkaa	Syyskuu 2023

V. Esisopimuksen voimassa olo

- Esisopimus tulee voimaan, kun osapuolten toimivaltaiset edustajat ovat allekirjoittaneet sen. Allekirjoittaminen tehdään sähköisesti Sipoon kunnan järjestelmällä.
- Esisopimuksen voimassaolo päättyy ilman erillistä irtisanomista välittömästi, kun osapuolet allekirjoittavat lopullisen vuokrasopimuksen.
- Molemmat Osapuolet voivat lisäksi ilman korvausvelvollisuutta toiselle Osapuolelle irtisanoa Esisopimuksen päättymään välittömästi, jos on ilmeistä, ettei Sipoon uusi pelastusasema toteudu Osapuolista riippumattomista syistä.

VI. Sopimusmuutokset

- Sovittava erikseen kirjallisesti.
- Oikeus siirtää Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

VII. Riitaisuuksien ratkaisu

Esisopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli Osapuolet eivät pääse keskenään sovintoon, erimielisyydet ratkaistaan yhden välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti.

Esi vuokrasopimuksen osalta jatko

Esisopimus tulisi allekirjoittaa mahdollisimman pian, jotta huhtikuussa 2022 voitaisiin allekirjoittaa rahoitus- ja urakkasopimukset. Mikäli esisopimus hyväksytään nyt valiokunnassa, se voitaisiin allekirjoittaa osapuolten toimesta viikon 15 lopussa päätöksen tultua voimaan.

Ehdotus / Förslag	Tekninen valiokunta hyväksyy uuden pelastusaseman vuokrauksen esisopimuksen liitteineen. Tekninen valiokunta valtuuttaa vs. tilapalvelupäällikkö Rainer Långsjön viimeistelemään ja allekirjoittamaan sopimuksen valiokunnan puolesta. Pykälä tarkastetaan välittömästi. Tekniska utskottet godkänner föravtalet för uthyrningen av den nya räddningsstationen jämte bilagorna. Tekniska utskottet befullmäktigar tf. lokalservicechef Rainer Långsjö att färdigställa och underteckna avtalet på utskottets vägnar. Paragrafen justeras omedelbart.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Pykälä tarkistettiin välittömästi. Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag. Paragrafen justerades omedelbart.

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 04.12.2023 § 114

385/10.03.02.01/2022

Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö/ lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen(at)sipoo.fi

Tekninen valiokunta on kokouksessaan 29.3.2022 § 37 hyväksynyt uuden pelastusaseman vuokrauksen esisopimuksen liitteineen, joka on mahdollistanut pelastusaseman yhteishankkeen toteuttamisen leasing rahoituksella Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle Sipoon kunnan valtuuston 15.3.2021 hyväksymän hankesuunnitelman mukaisesti.

Nyt rakennus on valmistunut ja varsinaisen vuokrasopimuksen edellytykset ovat täyttyneet ja on aika solmia varsinainen vuokrasopimus.

Varsinaisen vuokrasopimuksen luonnos oli osa esisopimusta, mutta joitakin tarkennuksia varsinaiseen sopimusluonnokseen on tehty ja niistä on käyty neuvottelu Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen ja sen pelastustoimen kanssa ja heidän virallisia vastauksia tarkennuksiin odotetaan.

Vuokrasopimuluonnos on liitteenä 1 ja sopimuksen liitteet ovat esityksen liitteinä 2-7.

Vuokrasopimuksen keskeiset sisällöt ovat:

- Vuokrasopimus on kahdenkymmen vuoden määräaikainen alkaen 1.1.2024.
- Vuokran suuruus on 58 288 € (alv 0 %) eur/kk ja sitä tarkastetaan vuosittain
- Vuokra perustuu valtioneuvoston asetukseen kuntien ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä nyt ja asetusajan jälkeen.
- Vuokralainen ja vuokranantaja voivat yhdessä Kuntarahoitus Oy:n kanssa kirjallisesti sopia vuokrasopimuksen siirtämisestä Kuntarahoituksen

ja vuokralaisen väliseksi sopimukseksi. Sopimuksen siirto voidaan tehdä kesken sopimuskauden. Sopimuksen siirtoaikataulu ja mahdolliset vastuut sovitaan samassa yhteydessä. Mikäli kyseinen vuokrasopimus siirto toteutetaan, päättyy samanaikaisesti tässä asiakirjassa sovittu Sipoon kunnan ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen välinen vuokraus.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta hyväksyy osaltaan pelastusaseman vuokrasopimusluonnoksen liitteineen. Tekninen valiokunta valtuuttaa tilapalvelupäällikkö Juha Pohjosen neuvottelemaan vuokrasopimuksen yksityiskohdat yllä olevien linjauksien mukaisesti.

Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vuokrasopimuksen ja valtuuttaa tilapalvelupäällikkö Juha Pohjosen allekirjoittamaan sopimuksen.

Tekniska utskottet godkänner utkastet till räddningsstations hyresavtal med dess bilagor.

Tekniska utskottet bemyndigar lokalservicechef Juha Pohjonen att förhandla om detaljerna i hyresavtalet i enlighet med ovanstående riktlinjer.

Tekniska utskottet föreslår till kommunstyrelsen att godkänna hyresavtal och befullmäktigar lokalservicechef Juha Pohjonen att underteckna hyresavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Vuokrasopimus pelastusasema
- Liite Bilaga 2 - Trellum vuokralaskelma
- Liite Bilaga 3 - Vastuunjakotaulukko
- Liite Bilaga 4 - Yleiset vuokraus- ja sopimusehdot
- Liite Bilaga 5 - Lupa alivuokrauksesta Kuntarahoitus