

AIESOPIMUS

KIINTEISTÖ OY NIVALAN VUOKRAKOTIEN

ja

JOKILAAKSOJEN KOULUTUSKUNTAYHTYMÄ JEDU:N

välillä koskien

TARHINPUHDON OPISKELIJA-ASUNTOLAN

rakentamista ja vuokraamista

29.11.2024

Tämä aiesopimus ("**Aiesopimus**") on allekirjoitettu 11.11.2024 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit (y-tunnus 0780999-6)
Kyntäjätie 1, 85500 Nivala ("**Vuokranantaja**"); ja
- (2) Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä JEDU (y-tunnus 0210010-1)
Maliskyläntie 2, 85500 Nivala ("**Vuokralainen**")

Vuokranantaja ja Vuokralainen myöhemmin yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen myös "**Osapuoli**".

TAUSTA

Osapuolet sopivat tällä aiesopimuksella (jäljempänä "**Aiesopimus**") jatkavansa neuvotteluita tässä Aiesopimuksessa kuvatuista alustavista ehdoista, joilla Vuokranantaja tulee järjestelyn toteutuessa rakentamaan Vuokralaiselle 18 paikkaisen opiskelija-asuntolan ("**Opiskelija-asuntola**"), ja vuokraamaan Opiskelija-asuntolan soluasunnot (18 paikkainen) ("**Vuokrakohde**") vuokralaiselle lähtökohtaisesti kymmenen (10) vuoden + viiden (5) vuoden optio vuokrasopimuksella ("**Järjestely**").

Mikäli Osapuolet päättävät toteuttaa Järjestelyn tässä Aiesopimuksessa kuvatuin alustavin ehdoin, tullaan seuraavassa vaiheessa Järjestelyn yksityiskohtien tarkennuttua neuvottelemaan ja sopimaan osapuolten kesken erillinen Järjestelyä koskeva esivuokrasopimus.

Mikäli Vuokralaisen suunnitelmiin tätä Aiesopimusta koskien ilmenee mitä tahansa muutoksia, sitoutuu Vuokralainen välittömästi ilmoittamaan niistä Vuokranantajalle.

Osapuolet toteavat nimenomaisesti, että tässä Aiesopimuksessa kuvatut alustavat tiedot on laadittu suppeiden lähtötietojen pohjalta ja tiedot tulevat tarkentumaan Järjestelyn yksityiskohtien selkeytyessä. Edellä tarkoitettujen tietojen muutoksista neuvotellaan Osapuolten kesken hyvässä yhteishengessä.

Osapuolet sitoutuvat tämän Aiesopimuksen allekirjoituksin siihen, että ne pyrkivät käytössään olevin keinoin ja hyvässä yhteishengessä myötävaikuttamaan Järjestelyn toteutumiseen.

Alustava KUVAUS järjestelyyn liittyen

Opiskelija-asuntola

Aiesopimuksen laadintahetkellä mahdollisen järjestelyn tuloksena toteutuvasta Opiskelija-asuntolasta on olemassa seuraavat alustavat tiedot.

Opiskelija-asuntola rakennetaan järjestelyn toteutuessa Nivalan kaupungissa Tarhinpuhdossa sijaitsevalle kiinteistölle (kiinteistötunnus 535-404-20-212) ja vuokranantaja vuokraa tontin erillisellä maanvuokrasopimuksella Nivalan kaupungilta (y-tunnus: 0186757-0).

Alustava aikataulu

Osapuolet ovat neuvotelleet seuraavasta alustavasta ja tavoitteellisesta Aiesopimusvaiheen aikataulusta, joka saattaa vielä tarkentua:

Vuokranantaja suorittaa Opiskelija-asuntolan rakennushankkeen suunnittelun laadinnan ja urakan kilpailutuksen 2024 loppuun mennessä.

Vuokranantaja on suorittanut tontilla maaperätutkimuksen.

Mikäli Järjestely päädytään viemään Aiesopimusvaihetta seuraavaan esisopimusvaiheeseen, tapahtuu Järjestelyä koskevan esisopimuksen allekirjoitus rakennushankkeen kilpailutuksen ratkettua ja rakennuspäätöksen toteuduttua. (joulukuu 2024 aikana)

Vuokranantaja kilpailuttaa rakennushankkeen KVR-luontaisena loka- marraskuun 2024 aikana, jonka jälkeen tehdään lopullinen rakentamispäätös. Mahdollisia oppilastyönä toteutettavia rakentamisosia ja/tai piha-aluerakentamisia koskien laaditaan erillinen sopimus ja suunnitelma toteutuksista.

Rakentaminen käynnistyisi arviolta 2025 alkuvuodesta ja soluasuntojen alustava valmistumisajankohta olisi 2025 vuoden loppuun mennessä.

Vuokrasopimus alkaisi alustavasti 1.1.2026 alkaen erillisen vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokranantajan toimenpiteet Aiesopimusvaiheessa

"Aiesopimusvaiheella" tarkoitetaan tässä Aiesopimuksessa Järjestelyn ajanjaksoa ennen mahdollisen esisopimuksen allekirjoittamista ("**Aiesopimusvaihe**").

Vuokranantaja sitoutuu Aiesopimuksen allekirjoituksin edistämään Järjestelyn valmistelua Aiesopimusvaiheessa mm. seuraavin toimenpitein:

Vuokranantaja edistää luonnossuunnitteluvaiheen edellyttämiä toimia tehokkaasti ja vastaa luonnossuunnitelmien laadinnasta /hankinnasta sekä toteuttaa KVR-urakkahankinnan kilpailutuksen.

Tässä kohdassa tarkoitetuista Vuokranantajan toimenpiteistä syntyy Vuokranantajalle Aiesopimusvaiheessa kustannuksia, joiden käsittelystä Osapuolten kesken on sovittu tarkemmin Aiesopimuksen kustannukset kohdassa.

kustannusjako

Vuokran määräytyminen

Vuokrakohteen vuokra määräytyy Jedun yhtymähallituksen (päätös: Yhtymähallitus 28.03.2024 § 68) linjauksen perusteella opiskelija-asuntojen vuokrausperiaatteen mukaisesti siten, että vuosivuokrana maksetaan opiskelija perusteinen vuosimaksu soluasunnoista vuotuisesti tarkistettavalla elinkustannusindeksillä (Liite vuokrausperiaatteesta).

Osapuolten kesken laaditaan erikseen myöhemmässä vaiheessa vuokrasopimus, jossa määritellään vuokrantarkastus ajankohdat ja muut mahdolliset kustannusten jako perusteet

- pyykkituvan kustannusten jako veden ja sähkönkulutuksen osalta
- autopaikkojen ja lämmitystolppien kulutuksen kustannukset ja varausperiaatteet

Aiesopimusvaiheen kustannukset

Osapuolet toteavat, että Vuokranantajalle tulee syntymään järjestelyn aiesopimusvaiheessa kustannuksia mm. Aiesopimuksen kohdassa eritellyistä Järjestelyn ja siihen liittyvien liiketoimien suunnittelutoimenpiteistä / Opiskelija-asuntolan rakennushankkeen rakennusteknisestä suunnittelusta.

Osapuolet sopivat, että mikäli Järjestelyssä siirrytään Aiesopimusvaihetta seuraavaan esisopimusvaiheeseen, tullaan tässä kohdassa 0 tarkoitetut Aiesopimusvaiheen kustannukset siirtämään osaksi Opiskelija-asuntolan rakennuskustannuksia.

Mikäli Osapuoli /Osapuolet päättäisivät vetäytyä Järjestelystä Aiesopimusvaiheessa, on seuraavassa kohdassa kustannusten käsittelystä sovittu tarkemmin.

Järjestelystä vetäytyminen

- Jos Vuokrakodit vetäytyy niin vuokranantaja maksaa kulut.
- Jos JEDU vetäytyy niin vuokralainen maksaa kulut.
- Jos yhdessä vetäydytään, niin 50/50 maksetaan kulut.

muut ehdot

Luottamuksellisuus

Osapuolten on pidettävä ja huolehdittava siitä, että tämän Aiesopimuksen sisällön, tässä suunnitellut toimet sekä kaikki neuvottelut ja tähän liittyvät tiedot ovat luottamuksellisia. Poikkeuksena tiedonanto siltä osin mitä valmisteluissa ja päätöksenteon tueksi tarvitaan.

Aiesopimuksen siirrettävyys

Tämä Aiesopimus ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet velvoittavat ja oikeuttavat ainoastaan Osapuolia ja heidän kunkin laillisia seuraajia, eikä kumpikaan Osapuoli saa siirtää oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Koko sopimus

Tämä Aiesopimus käsittää Osapuolten välisen Järjestelyä koskevan yhteisymmärryksen ja sopimuksen kokonaisuudessaan, yhteisymmärrykset, neuvottelut ja tiedonannot liittyen Järjestelyyn, ellei muuta nimenomaisesti todeta tässä Aiesopimuksessa. Kumpikaan Osapuoli ei ole vastuussa toiselle Osapuolelle tai kolmannelle mistään lupauksesta, takuusta, vakuutuksesta, sitoumuksesta tai tavasta muutoin kuin tässä Aiesopimuksessa on nimenomaisesti todettu.

Välityslauseke

Tästä Aiesopimukseen aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla, mutta viimekädessä riidat ratkaistaan välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesten lukumäärä on yksi (1). Välimiesmenettelyn paikkana on Helsinki ja kielenä suomi.

Muutokset

Kaikki muutokset tähän Aiesopimukseen on tehtävä kirjallisesti kummankin Osapuolen asianmukaisesti valtuutetun edustajan allekirjoituksin vahvistettuna.

Sopimuskappaleet

Tätä Aiesopimusta on tehty kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Nivalassa 29.11.2024

KIINTEISTÖ OY NIVALAN VUOKRAKODIT

JOKILAAKSOJEN

KOULUTUSKUNTAYHTYMÄ

(JEDU)

Simo Hautamäki
toimitusjohtaja

Mikko Heittokangas
kiinteistöpäällikkö

Opiskelija-asuntoloiden vuokrausperiaatteet

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä ei kiinteistöstrategian mukaisesti rakenna itselleen asuntoloita. Asuntoloiden rakentamista tarkastellaan omistajien kanssa paikkakunnittain. Yhteistyön tarkoituksena on taata koulutuskuntayhtymälle riittävät, monimuotoiset ja määrältään muuntautumiskykyiset asuntolatilat siten, että niiden avulla pystytään tarjoamaan asuntolapaikka opiskelijoille, jotka sitä todella tarvitsevat.

Tilatehokkuus on ehdottoman tärkeä osa tätä yhteistyötä ja sitä pyritäänkin hallitsemaan hyvällä tilayhteistyöllä.

Opiskelija-asuntolapaikkoja myönnetään seuraavin perustein:

1. Ensisijaisesti asuntolapaikka tarjotaan oppivelvollisille perustutkinto-opiskelijoille, joilla ei ole mahdollisuutta kulkea päivittäin koulussa esimerkiksi omalla ajoneuvolla tai julkisilla kuljetuksilla.
2. Toissijaisesti asuntolaa tarjotaan heille, jotka ovat pitkämatkan takaa hakeutumassa opiskelemaan.
3. Muille asuntolapaikka tarjotaan, jos asuntolassa on säännöllistä vajaakäyttöä.
4. Paikkakunnalla kirjoilla oleville ei asuntolapaikkaa tarjota kuin rehtorin erillisellä päätöksellä.

Vuokrausaika

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä vuokraa tarvitsemansa asuntolatilat kymmenen vuoden määräaikaaisella sopimuksella, johon on lisäksi mahdollista käyttää viiden vuoden optiokausi. Koko sopimuksen numeerinen maksimaalinen kesto olisi siten 10 + 5 vuotta. Optiokauden alkaessa vuokralaisella on mahdollista tarkistaa asuntoloiden määrä, laatu ja kokonaistaloudellisuus. Optiokauden vuokrasopimus määräytyy tehdyn tarkastelun lopputuloksen perusteella.

Määrä

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymän vuokraamat asuntolat ovat soluasuntoja. Asuntolat tullaan toteuttamaan vaiheittain siten, että vuokralainen pystyy hahmottamaan todellisen asuntolatarpeensa. Asuntoloiden määrää tarkastellaan paikkakunnittain todellisen tarpeen sekä taloudellisen kestävyuden perusteella ja tarkastelussa otetaan huomioon em. asuntolapaikan myöntämisen perusteet.

Laatu

Asuntoloiden laatu tulee vastata nykyaikaista asumistasoa, mutta täytyy kuitenkin ymmärtää ja huomioida, että kyseessä on asuntolakäyttöön tulevat majoitustilat tukitiloineen. Tilojen pitää olla toimivuudeltaan ja saavutettavuudeltaan riittävät. Hintataso tulee olla sellainen, että asuntoloiden vuokraaminen on taloudellisesti kestävä. Asuntolat rahoitetaan opetukseen tarkoitetulla tulorahoituksella ja kokonaistaloudellisuus tulee siten olla kunnossa.

Kokonaistaloudellisuus

Kokonaistaloudellisuus perustuu vuotuisen opiskelijan majoituspaikka kohtaiseen kustannukseen. Tällä tarkoitetaan kustannusta, joka aiheutuu asuntolassa majoittuvaa opiskelijaa kohden yhden kalenterivuoden aikana. Vuotuiseksi kokonaiskustannukseksi hyväksytään 2800 € (alv 0%) / opiskelijan majoituspaikka. Vuotuinen kokonaiskustannus sidotaan helmikuun 2024 mukaiseen elinkustannusindeksiin, joka on 2335.

Kokonaiskustannuksessa on huomioitu, että opiskelija-asunnot ovat noin kaksi kuukautta vuodesta vapaana käytettäväksi muuhun vuokranantajan järjestämään vuokraustoimintaan. Pääasiassa näitä kuukausia ovat kesäkuu ja heinäkuu. Jos vuokralainen tarvitsee opiskelija-asuntoja myös näille kahdelle vapaalle kuukaudelle, niin niiden kuukausien kuukausivuokra on sen hetkinen vuotuinen kokonaiskustannus jaettuna kymmenellä. Tämä tarve katsotaan vuosittain tapauskohtaisesti erikseen.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page

Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende