

**AIESOPIMUS  
TOIMITILARATKAISUN TUOTTAMISESTA JA TILOJEN  
VUOKRAAMISESTA, LUKE GMO KASVATUSTILA SAVONLINNA**

**1 Sopijapuolet**

**SAVONLINNAN KAUPUNKI**

Y-tunnus:

Osoite:

Yhteyshenkilö: Jarmo Häkkinen, jarmo.hakkinen@savonlinna.fi  
Heikki Kokki, heikki.kokki@slnyritystilat.fi

**SENAATTI-KIINTEISTÖT**

Y-tunnus: 1503388-4

Osoite: PL 237, 00053 Helsinki

Yhteyshenkilö: Marja Huhta, marja.huhta@senaatti.fi

**2 Sopimuksen kohde ja taustatietoja**

Sopimuksen kohteena on Luonnonvarakeskuksen (myöhemmin Luke) käyttöön tulevan GMO luokitellun kasvatustilan ja aineistopalveluiden tilojen tuottaminen ja vuokraaminen Senaatti-kiinteistöille. Senaatti-kiinteistöt edelleenvuokraa tilat Lukelle. Aiesopimus tulee voimaan, kun kaikki sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja aiesopimusta koskeva kaupungin hyväksymispäätös on lainvoimainen sekä valtuusto päättää kohteen rakentamiseen tarvittavasta rahoituksesta ja valtuuston päätös on lainvoimainen.

Toimitilojen laajuus on noin 600 neliötä.

Kohde sijoittuu Savonlinnan kaupungin keskustan itäpuolella sijaitsevan Lypsyniemen alueella olevalle tontille 740-10-1-27. Kohteen osoite on Vipusenkuja 3, 57200 Savonlinna.

Tontin omistaa Savonlinnan kaupunki ja vuokralaisena ovat Savonlinnan Yritystilat Oy ja Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu XAMK. Samalla tontilla ovat Luken kasvullisen lisäyksen laboratorio KASVU 1 ja toimistotilat.

Rakennushankkeen käytännön toteuttamisesta Savonlinnan kaupunkia koskevien velvollisuuksien osalta vastaa Savonlinnan Yritystilat Oy (Y-tunnus 0676812-5), joka on kaupungin 100 % omistama konserniyhtiö.

### 3 Aiesopimuksen tavoite, tarkoitus ja aikataulu

Tällä aiesopimuksella Savonlinnan kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt sopivat Luken käyttöön tulevan kasvullisen GMO luokitellun kasvatus- ja aineistopalvelutilojen toteuttamisesta hanke- ja toteutussuunnitelmien mukaisesti tontille 740-10-1-27 ja vuokraamisesta Senaatti-kiinteistölle, joka edelleen vuokraa tilat Lukelle.

Senaatti-kiinteistöt vastaa kustannuksellaan kohteen hanke-, ehdotus-, yleis- ja toteutussuunnittelusta sekä kustannusarvion laatimisesta yleissuunnitelmista.

Savonlinnan kaupunki sitoutuu sopimaan em. tontin käytöstä tämän aiesopimuksen mukaista rakentamista varten maanvuokralaisten kanssa, sekä rakennuttamaan GMO kasvatus- ja aineistopalvelutilat ja vuokraamaan tilat Senaatti-kiinteistölle yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti.

Tilaratkaisun valmistelussa noudatetaan seuraavaa aikataulua:

|                        |                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>05-10/2020</b>      | Hankesuunnittelu, luonnokset, yleissuunnitelmat              |
| <b>09/2020</b>         | Aiesopimus SK- Savonlinnan Kaupunki                          |
| <b>08-10/2020</b>      | Kaupunginjohtaja tekee viranhaltijapäätöksen aiesopimuksesta |
| <b>11/2020</b>         | Kustannusarvio sekä vuokrasopimus                            |
| <b>11/2020</b>         | Ohry yleissuunnittelun hyväksyminen                          |
| <b>01-02/2021</b>      | Rakennuslupa                                                 |
| <b>11/20- 02/21</b>    | Toteutussuunnittelu                                          |
| <b>03-05/2021</b>      | Urakan kilpailutus                                           |
| <b>06/2021-04/2022</b> | Rakentaminen                                                 |
| <b>05/2022</b>         | Kalustaminen ja varustaminen                                 |
| <b>06/2022</b>         | Käyttöönotto                                                 |

Tässä valmistumisaikataulussa pysyminen edellyttää, että osapuolet pysyvät myös päätösmenettelyn osalta arvioidussa aikataulussa.

### 4 Vuokrauksen periaatteet

- Kohde rakennetaan räätälöidysti LUKEn käyttöön heidän nykyisten tilojensa jatkeeksi, eikä se sovellu sellaisenaan tai muusta rakennuksesta erillisenä vuokrattavaksi mihinkään muuhun tai jonkun toisen vuokralaisen käyttöön.
- kohteen tämänhetkinen kustannusarvio on 2 800 000 € alv 0 %. Tätä lukua käytetään laskettaessa vuokranantajan pääomakustannuksia ja tätä kautta alustavaa pääomavuokraa. Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun ja rakennushankkeen edetessä.
- Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 12 kk irtisanomisajalla ja ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 4 vuotta vuokran maksun alkamisesta (= tilojen käyttöönottoajankohta).

- Vuokranantajalle kohteen rakentamisesta koituvat pääomakustannukset maksetaan takaisin vuokra-aikana tai vuokrasopimuksen jostain syystä lakatessa jäljellä oleva pääomakustannus maksetaan kerralla vuokranantajalle. Pääoman takaisinmaksuaikana käytetään 10 vuotta.
- Pääomavuokra koostuu pääomakustannuksista ja sijoitetulle pääomalle lasketusta tuotosta (korosta).
- Vuokralainen maksaa kokonaisvuokraa, joka sisältää pääoma- ja ylläpitovuokran. Ylläpitovuokra muodostuu vastuunjakotaulukon vuokranantajalle kuuluvien velvollisuuksien kustannuksista.
- Vuokran maksu alkaa valmistumisen jälkeisen kokonaisen kuukauden alusta, kun kohde on hyväksytysti vastaanotettu käyttäjän toimesta.
- Yksityiskohtaisista ehdoista sovitaan lopullisessa vuokrasopimuksessa.

## **5 Sopimuksen voimassaolo**

Aiesopimus tulee voimaan, kun kaikki sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja aiesopimusta koskeva kaupungin hyväksymispäätös on lainvoimainen sekä valtuusto päättää kohteen rakentamiseen tarvittavasta rahoituksesta ja valtuuston päätös on lainvoimainen. Aiesopimus on voimassa vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen saakka. Osapuolet voivat kuitenkin päättää tämän sopimuksen voimassaolon yhteisellä päätöksellä.

Mikäli tämän aiesopimuksen tavoitteena olevaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2021 mennessä, eivätkä osapuolet ole sopineet tämän aiesopimuksen voimassaolon jatkamisesta, tämä aiesopimus raukeaa.

## **6 Kulut ja korvaukset**

Kumpikin sopijapuoli vastaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista itselleen aiheutuneista kustannuksista. Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen syntyneet hankekustannukset sisällytetään vuokraan.

Mikäli jompikumpi sopijapuolista keskeyttää hankkeen hanke- ja ehdotussuunnitteluvaiheen jälkeen, sopijapuolet eivät ole korvausvelvollisia ja vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin.

Mikäli vuokrasopimus on viivästynyt edellä mainitusta aikataulusta, sovitaan yleis- ja toteutussuunnittelukulujen korvaamisesta erillisellä sopimuksella.

## **Allekirjoitukset**

Tämä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Savonlinnassa . .2020

Helsingissä . .2020

SAVONLINNAN  
KAUPUNKI

SENAATTI-KIINTEISTÖT

---

Janne Laine  
kaupunginjohtaja

---

Tuomas Pusa  
toimialajohtaja