

20.7.2023

# Aiesopimus

## 1. Osapuolet

Jubilee Group Oy (y-tunnus 2360967-9)  
Linnavuorentie 28, 00950 Helsinki  
vesa@jubilee.fi  
(jäljempänä "**Vuokranantaja**")

ja

Orimattilan kaupunki (y-tunnus 0129920-0)  
Erkontie 9, 16300 Orimattila  
kalle.larsson@orimattila.fi  
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä myös "**Osapuolet**" ja kumpi tahansa erikseen "**Osapuoli**".

## 2. Aiesopimuksen tausta

Osapuolet ovat aloittaneet neuvottelut järjestelystä, jossa Vuokranantajan aikomuksena on ostaa Kiinteistö Oy Orimattilan Kehräämöltä (y-tunnus 1067988-9) osoitteessa Pakaantie 1, 16300 Orimattila sijaitseva kiinteistö (jäljempänä "**Kiinteistö**") perustettavalle uudelle tytäryhtiölleen ja vuokrata Kiinteistöllä sijaitsevia toimitiloja (jäljempänä "**Toimitilat**") Vuokralaiselle.

## 3. Aiesopimuksen tarkoitus

Tällä aiesopimuksella (jäljempänä "**Aiesopimus**") Osapuolet ilmaisevat todellisenä tarkoituksenaan olevan neuvotella Toimitilojen vuokraamisesta. Osapuolten aikomuksen mukainen vuokrasuhde tulisi alkamaan sen jälkeen, kun Vuokranantaja tai sen kokonaan omistama tytäryhtiö on ostanut Kiinteistön ja kun Kiinteistölle ja Toimitiloille on suoritettu sopimusneuvotteluiden aikana tarkentuvat selvitykset, korjaus- ja muutostyöt sekä mahdolliset muut sopimusneuvotteluiden aikana esille tulevat toimenpiteet.

## 4. Vuokrattavaksi suunnitellut Toimitilat

Osapuolten tämänhetkisenä aikomuksena on, että Vuokralainen tulisi vuokraamaan Vuokranantajalta Toimitiloja, jotka korvaavat nykyisin Vuokralaisen käytössä olevia seuraavia tiloja (suluissa huomioitavia seikkoja):

- Kirjasto 925 m<sup>2</sup> (toiminnallisuus / itsepalvelu / muuntojoustavuus)
- Taidemuseo 707 m<sup>2</sup> (ilmastointi / kosteus / vartiointi)
- Nuorisopalvelut 320 m<sup>2</sup> (ilta ja viikonloppukäyttö)
- Sivistyspalveluiden johto 652 m<sup>2</sup>
- Nuorten työvalmennuspalvelut 450 m<sup>2</sup> (mm. keittiö ja teknisen työn tila, jossa riittävä ilmanvaihto maalaamiseen ja puutöihin)
- Työllisyyspalvelut 200 m<sup>2</sup> (esteettömyys asiakkaille, poistumisreitit = turvaovet jokaisessa huoneessa, kokoustila)

Vuokrattavat Toimitilat tulisivat siten tämänhetkisen suunnitelman mukaan korvaamaan yhteensä arviolta 3254 m<sup>2</sup> Vuokralaisen käytössä nykyisin olevia tiloja. Vuokralaisen tahtotilana on kuitenkin tiivistää tilantarpeitaan siten, että Vuokralaisen tarvitsemat edellä mainitut ja mahdolliset muut Kiinteistölle sijoitettavat tilat tiivistettäisiin yhteensä arviolta 3000 m<sup>2</sup> suuruisiin tiloihin, sisältäen edellä mainittujen tilojen lisäksi myös arviolta 70–100 m<sup>2</sup> muuntojoustavia kokoustiloja Vuokralaisen eri toimintojen käytettäväksi.

## 5. Sopimusneuvotteluiden eteneminen

Osapuolten tämänhetkisenä aikomuksena on, että sopimusneuvotteluita edistetään seuraavasti:

### **Kiinteistöä koskevat selvitykset**

Osapuolten aikomuksena on, että Vuokranantaja teettää kiinteistössä omalla kustannuksellaan ja toimittaa Vuokralaisen tutustuttavaksi (tavoiteltu aikataulu elokuu–lokakuu 2023):

- Kuntokartoitukset
- Sisäilmaselvitykset
- Haitta-aineselvitykset
- PIMA-selvitykset ja muut mahdolliset tilojen terveellisyyteen liittyvät selvitykset

Vuokranantaja teettää mainitut selvitykset alojen asiantuntijoiden toimesta. Selvityksissä otetaan kantaa siihen, mitkä kiinteistön osat, tilat tai alueet voivat vaikuttaa Vuokralaisen käyttöön kohdistettavien Toimitilojen terveellisyyteen ja selvitykset kattavat kaikki Kiinteistön osat, joilla voi olla tällainen vaikutus. Asiantuntijoiden antamat raportit ovat julkisia. Vuokralaisella on oikeus nimetä tarpeelliseksi katsomansa asiantuntijat ryhmään, jossa selvitykset käsitellään ja jossa Vuokralaisella on mahdollisuus esittää kantansa selvityksistä.

### **Toimitilojen suunnittelu**

Osapuolten aikomuksena on, että Vuokralaisen Toimitiloja suunnitellaan seuraavalla toimintamallilla (tavoiteltu aikataulu elokuu–joulukuu 2023):

- Vuokranantaja teettää omalla kustannuksellaan Vuokralaisen Toimitilojen suunnittelun ja muuttaa Toimitilat Vuokralaisen käyttöä vastaaviin tarpeisiin kokonaan valmiiksi, ns. avaimet käteen
- Suunnittelussa huomioidaan Kiinteistöä koskevat suojelumääräykset ja käydään ennakoivaa vuoropuhelua rakennusvalvonnan sekä Lahden museon kanssa
- Vuokranantaja suunnittelee Vuokralaisen Toimitilat ja niiden sijoittamisen kiinteistölle, huomioiden kuitenkin mahdollisuuksien mukaan Vuokralaisen tilojen käyttötarpeeseen nähden tavanomaiset vaatimukset
- Käytettävien suunnittelijoiden pätevyyden ja kokemuksen on oltava riittävät kohteen vaatimustasoon nähden
- Vuokralaisella on oikeus nimetä tarpeelliseksi katsomansa edustus ja asiantuntijat perustettavaan suunnitteluryhmään, jossa Vuokralaisella on mahdollisuus esittää kantansa Vuokralaisen Toimitilojen suunnittelusta ja suunnittelijoista

### **Vuokrasopimuksen ehdoista neuvottelu**

Osapuolten aikomuksena on, että vuokrasopimuksesta neuvotellaan seuraavien lähtökohtien perusteella (tavoiteltu aikataulu syyskuu–lokakuu 2023):

- Kun Kiinteistön ja Vuokralaisen Toimitilojen korjaus- ja muiden tarpeiden aiheuttamien kustannusten määrä on arvioitavissa, Osapuolet neuvottelevat Vuokralaisen Toimitilojen vuokran määrästä ja vuokrasopimuksen minimipituudesta
- Osapuolten tämänhetkinen aikomus on huomioida Vuokranantajan Kiinteistöön tekemät investoinnit Toimitilojen vuokrassa siten, että Kiinteistöä koskevien selvitysten kustannukset sekä Kiinteistön yleisiä

rakenteita koskevien muutostöiden kustannukset jäävät Vuokranantajan vastattavaksi, jolloin rakenteiden turvallisuus ja perustaso kuuluvat vuokran perusosaan ("Ylläpitovuokra"). Sen sijaan nimenomaisesti Vuokralaisen Toimitilojen käyttötarkoitusta palvelevien rakenteiden kustannukset tulevat huomioiduksi vuokran perusosaan vuokrasuhteen arviolta 5–10 ensimmäisen vuoden aikana lisättävänä lisävuokrana ("Pääomavuokra").

- Osapuolten tämänhetkinen näkemys on, että Ylläpitovuokran määrä tulee olemaan enintään 11 €/m<sup>2</sup>/kk ja ensimmäisen 5–10 vuoden aikana maksettava Pääomavuokra tulee vastaamaan Vuokralaisen Toimitilojen käyttötarkoitusta palvelevien rakenteiden toteuttamisesta Vuokranantajalle aiheutuvia kustannuksia.
- Lisäksi Osapuolet neuvottelevat muista vuokrasopimuksen ehdoista, kuten vuokran mahdollisesti sisältämistä käyttömaksuista, vuokran tarkistuksesta, Toimitilojen terveellisyyden seurannasta ja raportoinnista sekä vuokrasopimuksen purkamista koskevista ehdoista
- Mikäli Osapuolet pääsevät yhteisymmärrykseen kaikista vuokrasopimuksen ehdoista, solmivat Osapuolet Vuokralaisen Toimitilojen vuokrausta koskevan oikeudellisesti sitovan esisopimuksen ennen kuin Vuokranantaja ostaa Kiinteistön

## 6. Aiesopimuksen velvoittavuus

Tämä Aiesopimus ei velvoita kumpaakaan Osapuolta tekemään lopullista sopimusta Toimitilojen vuokraamisesta, eikä muutoinkaan aseta Osapuolille mitään muita kuin seuraavassa pääjaksossa 7. *Muut ehdot* nimenomaisesti määrätyt oikeudellisesti sitovat velvoitteet ja kiellot.

Mikäli Osapuolet aikanaan solmivat varsinaisia sopimuksia tässä Aiesopimuksessa tarkoitetuista asioista, määräytyvät niiden ehdot yksinomaan kyseisten sopimusten perusteella.

## 7. Muut ehdot

### Sopimuksen osapuolet

Vaikka Kiinteistön omistajaksi ja varsinaiseksi vuokranantajaksi myöhemmin tulisi Jubilee Group Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö, on tämän Aiesopimuksen Osapuolena oleva Jubilee Group Oy vastuussa tässä Aiesopimuksessa Vuokranantajalle asetetuista velvoitteista.

Mikäli Osapuolten välillä myöhemmin solmitaan oikeudellisesti sitova esisopimus Toimitilojen vuokrauksesta, tulee Jubilee Group Oy:n olla myös sen Osapuolena ja vastata siinä vuokranantajalle määrätyistä velvoitteista yhteisvastuullisesti varsinaisena vuokranantajana toimivan Jubilee Group Oy:n kokonaan omistaman tytäryhtiön kanssa.

## Aiesopimuksen siirto

Osapuolet eivät saa siirtää tätä Aiesopimusta tai siitä johtuvia oikeuksia tai velvoitteita kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

## Kustannukset

Edellä jaksossa 5. *Sopimusneuvotteluiden eteneminen* todetuin tavoin Osapuolten tarkoituksena on edistää neuvotteluita muun ohella siten, että Vuokranantaja teettää omalla kustannuksellaan tarpeelliset Kiinteistöä koskevat kuntokartoitukset, sisäilmaselvitykset, haitta-aineselvitykset sekä PIMA-selvitykset ja muut mahdolliset tilojen terveellisyyteen liittyvät selvitykset. Vuokranantajalla ei ole oikeutta saada Vuokralaiselta korvausta Kiinteistöä koskevien selvitysten sille aiheuttamista kustannuksista, mikäli Osapuolten välillä myöhemmin solmitaan oikeudellisesti sitova esisopimus Toimitilojen vuokrauksesta. Mikäli sopimusneuvottelut katkeavat mistä tahansa syystä ja sen vuoksi Osapuolet myöhemmin eivät päädy solmimaan oikeudellisesti sitovaa esisopimusta Toimitilojen vuokrauksesta, sitoutuu Vuokralainen 60 päivän kuluessa Aiesopimuksen voimassaolon päättymisestä korvaamaan Vuokranantajalle 50 %:ia Kiinteistöä koskevista selvityksistä siihen mennessä aiheutuneista Osapuoliin nähden kolmansien toimijoiden käyttämisen kustannuksista Vuokranantajan esittämien alkuperäisten laskujen mukaisesti siltä osin kuin Vuokralainen on antanut Vuokranantajalle tästä Aiesopimuksesta erillisen etukäteisen kirjallisen hyväksynnän kunkin kyseessä olevan selvityksen tilaamiseen ja kustannukseen.

Edellä jaksossa 5. *Sopimusneuvotteluiden eteneminen* todetuin tavoin Osapuolten tarkoituksena on edistää neuvotteluita lisäksi muun ohella siten, että Vuokranantaja teettää omalla kustannuksellaan Toimitilojen suunnittelun. Vuokranantajalla ei ole oikeutta saada Vuokralaiselta korvausta Toimitilojen suunnittelun sille aiheuttamista kustannuksista, mikäli Osapuolten välillä myöhemmin solmitaan oikeudellisesti sitova esisopimus Toimitilojen vuokrauksesta tai muutoinkaan mikäli tässä jaksossa jäljempänä ei nimenomaisesti toisin määrätä.

Poikkeuksena edellä mainittuun, mikäli sopimusneuvottelut katkeavat Vuokralaisesta johtuvasta syystä ja sen vuoksi Osapuolet myöhemmin eivät päädy

solmimaan oikeudellisesti sitovaa esisopimusta Toimitilojen vuokrauksesta, sitoutuu Vuokralainen 60 päivän kuluessa Aiesopimuksen voimassaolon päättymisestä korvaamaan Vuokranantajalle Toimitilojen suunnittelusta siihen mennessä aiheutuneet Osapuoliin nähden kolmansien toimijoiden käyttämisen kustannukset Vuokranantajan esittämien alkuperäisten laskujen mukaisesti siltä osin kuin Vuokralainen on antanut Vuokranantajalle tästä Aiesopimuksesta erillisen etukäteisen kirjallisen hyväksynnän kunkin kyseessä olevan suunnitelman tilaamiseen ja kustannukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisella ei ole tässä kappaleessa tarkoitettua korvausvelvollisuutta, mikäli sopimusneuvottelut katkeavat Vuokranantajasta johtuvasta syystä (esim. Vuokranantaja ei päättä ostaa tai onnistu ostamaan Kiinteistöä), Kiinteistön kunnan puutteellisuuden vuoksi (esim. epävarmuus Vuokralaisen Toimitilojen käyttämisen terveellisyydestä), sen vuoksi että Ylläpitovuokran määrä muodostuisi yli suunnitellun enimmäismäärän 11 €/m<sup>2</sup>/kk suuruiseksi tai ensimmäisen 5–10 vuoden aikana maksettava Pääomavuokra muodostuisi Vuokralaisen Toimitilojen käyttötarkoitusta palvelevien rakenteiden toteuttamisen Vuokranantajalle aiheuttamat kustannukset ylittäväksi taikka mistä tahansa muusta näihin verrattavissa olevasta syystä, jonka vuoksi Vuokralaisella on objektiivisesti arvioiden perusteltu syy olla jatkamatta neuvotteluita tai olla sitoutumatta Toimitilojen vuokrausta koskevaan oikeudellisesti sitovaan esisopimukseen.

Siltä osin kuin edellä tässä jaksossa ei nimenomaisesti muuta ole määrätty, kumpikin Osapuoli vastaa itse kaikista tästä Aiesopimuksesta ja siinä tarkoitetuista neuvotteluista ja valmisteluista johtuvista omista kuluistaan, ellei muuta erikseen sovita.

Siltä osin kuin edellä tässä jaksossa ei nimenomaisesti muuta ole määrätty, Osapuolet eivät ole toista Osapuolta kohtaan vastuussa, mikäli Osapuolten väliset neuvottelut eivät johda tulokseen tai mikäli varsinaisia sopimuksia tässä Aiesopimuksessa tarkoitetuista asioista ei myöhemmin saada tehtyä.

## **Aiesopimuksen voimassaolo ja päättyminen**

Aiesopimus tulee voimaan, kun kumpikin Osapuoli on allekirjoittanut sen.

Kummalla tahansa Osapuolella on oikeus irtisanoa Aiesopimus päättymään välittömästi ilman irtisanomisaikaa ilmoittamalla siitä toiselle Osapuolelle kirjallisesti.

Mikäli Osapuolten välillä solmitaan oikeudellisesti sitova esisopimus Toimitilojen vuokrauksesta, päättyy Aiesopimuksen voimassaolo ilman eri ilmoitusta esisopimuksen tullessa voimaan.

Mikäli oikeudellisesti sitovaa esisopimusta Toimitilojen vuokrauksesta ei allekirjoiteta 30.6.2024 mennessä, päättyy Aiesopimuksen voimassaolo ilman erillistä ilmoitusta tuolloin.

## Aiesopimusta koskevat ilmoitukset

Tätä Aiesopimusta koskevat tiedonannot katsotaan asianmukaisesti toimitetuksi, kun ne on lähetetty pääjaksossa 1. *Osapuolet* mainittuihin sähköpostiosoitteisiin, ellei toinen osapuoli ole ilmoittanut sähköpostiosoitteen vaihtumisesta.

## Riidanratkaisu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimies-oikeus on yksijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki. Välimiesmenettelyn kieli on suomi.

## Allekirjoitukset

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti allekirjoitussivulla mainittuina päivinä. Sähköistä allekirjoitusta pidetään alkuperäisenä allekirjoituksena ja sillä on sama pätevyys kuin alkuperäisellä fyysisellä allekirjoituksella.

Jubilee Group Oy  
Toimitusjohtaja Vesa Laurinmäki

Orimattilan kaupunki  
Kaupunginjohtaja Kalle Larsson