

**KUMPPANUUSSOPIMUS
HOLLOLAN KESKUSKORTTELIIEN
KEHITTÄMISESTÄ**

1. Sopijapuolet

Hollolan kunta (Y-tunnus 0146248-5)
Virastotie 3
PL 66, 15871 Hollola

(Jäljempänä "Kunta"))

Yhteyshenkilö:

WasaGroup Oy

(Jäljempänä
"Kehittäjäkumppani")

PL 171
65101 Vaasa

Yhteyshenkilö:

2. Sopimuksen tausta

Hollolan kunta käynnisti 27.8.2021 julkaistulla hankintailmoituksella tarjouskilpailun Hollolan kunnan keskuskorttelien kehittäjäkumppaninvalinnasta. Kehittämiskumppanuuden kohteena ovat virastokortteli 206 sekä viereinen liikekiinteistö kortteli 205. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lisäksi viereisen torialueen kehittämismahdollisuudet.

Neuvottelumenettelynä käynnistettyyn kilpailutukseen ilmoittautuneista soveltuvuusvaatimukset täytti yksi hakija, WasaGroup Oy (jäljempänä "WasaGroup"). Tätä koskeva Kunnan päätös tehtiin 6.10.2021. Päätöksen saatua lain voiman Kunta ja WasaGroup ovat neuvotelleet hankintailmoituksessa kuvatun menettelyn edellyttämällä tavalla. Neuvottelujen päätteeksi WasaGroup Oy teki tarjouksen, jonka Kunta hyväksyi Kehitysvaiheeseen siirtymiseksi.

Hollon kunnan elinvoimavaliokunta on 19.4.2022 pidetyssä kokouksessa päättänyt hyväksyä Wasa Group Oy:n 31.3.2022 päivätyn tarjouksen ja valita keskuskorttelien

kehittäjäkumppaniksi Wasa Group Oy:n, jonka projektiorganisaatioon kuuluvat alihankkijoina Muuan Arkkitehdit Oy:n ja WSP Finland Oy. Päätös on lainvoimainen.

3. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoitus on määrittellä Kehittämiskumppanuuden tavoitteet ja vaiheet sekä Sopijapuolten tehtävät Kehittämiskumppanuudessa sekä oikeudet ja velvollisuudet tässä sopimuksessa tarkoitetussa kumppanuudessa. Kumppanuuden vaiheet ovat:

1. Kehitysvaihe
2. Suunnittelu- ja kaavoitusvaihe
3. Toteutusvaihe

Ennen Toteutusvaihetta Sopijapuolet määrittävät Toteutusvaiheen tarkemmat ehdot, siltä osin kuin niihin ei olla jo sitouduttu jo annetussa tarjouksessa, sekä tekevät näistä erillisen sopimuksen.¹

4. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa tässä sopimuksessa määriteltujen tehtävien ajan. Ensi vaiheessa käynnistyy Kehitysvaihe.

Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheeseen siirrytään mahdollisimman pian Kehitysvaiheen jälkeen, elleivät osapuolet (Kunta ja Kehittäjäkumppani) yhdessä tai osapuoli yksin omalta osaltaan päättää tässä vaiheessa keskeyttää Hanketta. Erillistä päätöstä jatkamisesta ei tehdä, vaan Kehitysvaihe jatkuu Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheena ilman erillistä sopimusta. Kumppanuussopimuksen ehtoja sovelletaan myös Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheeseen.

Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen kustannusten korvaus tapahtuu kumppanuussopimuksen mukaisesti.

5. Määritelmät

Kehittämisalue: Tämän sopimuksen kattaman yhteistyön alue, joka käsittää virastokorttelin 206 sekä viereisen liikekiinteistö korttelin 205.

Kehittämiskumppanuus: Tämän sopimuksen kattama yhteistyö, joka voi jatkua erikseen sovittavana Toteutusvaiheena.

Kehityssuunnitelma: Kehitysvaiheen tuloksena syntyvä suunnitelma, jonka laatiminen on Kehittäjäkumppanin vastuulla Kehitysvaiheen tuloksena.

¹ WasaGroup Oy:n tarjoukseen liitettyssä projektisuunnitelmassa on käytetty suunnittelu- ja toteutusvaihe- termiä. WasaGroup muuttaa Projektisuunnitelmaansa vastaamaan tätä Sopimusta ja sen vaiheistusta ja toimittaa täsmennetyn Projektisuunnitelman Kehitysvaiheen käynnistyessä.

Kehitysvaihe: Sopimuksen allekirjoituksella käynnistyvä vaihe, jonka aikana Kehittäjäkumppani laatii osana tarjoustaan antamansa konsepti-idean ja taloudellisen toteutusmallin perusteella Kehityssuunnitelman.

Suunnittelu- ja kaavoitusvaihe: Kehitysvaiheen kanssa mahdollisesti osittain päällekkäin suoritettava tai välittömästi Kehitysvaiheen jälkeen käynnistyvä vaihe, jossa tarkennetaan kaavoituksen edellyttämiä suunnitelmia. Sopijapuoli voi vetäytyä hankkeesta ennen siirtymistä Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheeseen.

Toteutusvaihe: tarkoittaa erilliseen kunnanvaltuuston päätökseen perustuvaa ja erikseen sovittavaa vaihetta, joka antaa Kehittäjäkumppanille oikeuden toteuttaa suunnitelmiansa mukainen hanke siinä laajuudessa ja sen mukaisena ja niine ehtoineen, joista Kunta erikseen päättää.

6. Kumppanin tehtävät ja velvollisuudet Kehitysvaiheessa

6.1. Yleistä - Kunnan tavoitteet hankkeelle

Kehitysvaiheessa tavoitteena on laatia Kehittäjäkumppanin toimesta konsepti-idean pohjalta Kehityssuunnitelma, joka sisältää näkemyksen Kehittämisalueen mahdollisuuksista. Kehityssuunnitelmassa kootaan yhteen suunnittelun pääperiaatteet ja kehittämismallin sisältö. Siinä tulee tutkia vähintään yleisellä tasolla, millaisia hankekokonaisuuksia lähdetään viemään eteenpäin.

Kunta sitoutuu olemaan myöntämättä Kehittämisalueelle muille toimijoille suunnitteluvarauksia. Tätä koskeva sitoumus on voimassa Kehittämiskumppanuuden ajan.

6.2. Kehityssuunnitelma

6.2.1. Kehityssuunnitelman sisältö

Kehittäjäkumppani laatii Kehityssuunnitelman tarjouspyynnössä edellytettyjen sekä antamassaan tarjouksessa ja sen projektisuunnitelmassa kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet voivat sopia Kehitysvaiheen aikana täsmennyksistä Kehityssuunnitelman rakenteeseen.

Kunnan omassa valmistelussa on tuotu esiin seuraavia kehittämisperiaatteita, jotka Kehittäjäkumppanin tulee suuntaa-antavina ottaa huomioon:

- Hanke voi sisältää majoitusta, asumista, kauppoja, ravintoloita, liikehuoneistoja erilaisille palveluntarjoajille sekä tiloja kuntalaisaktiviteetteihin (liikunta, harrastukset ja kulttuuri)
- Torielämälle pitäisi olla keskeinen paikka ja hyvä saavutettavuus
- Kortteliin ei pitäisi sijoittaa suurta pt-kaupan yksikköä
- Rakentamisen tulisi olla nykyaikaista, käyttöä ja aikaa kestävää sekä mielenkiintoa herättävää. Hollolalle ominaista ja ainutlaatuisia sekä ulkopaikkakuntalaisia houkuttelevaa eikä liian erikoista rakentamista

- Katutasoon kivijalkakauppoja, ruokaravintoloita ja terasseja, viherkattoa/kattoterasseja. Väljää, puistomaista maisemaa erityisesti keskuskadun suuntaan
- Rakennusmateriaalien suhteen toivotaan puurakentamista
- Liikenne ja pysäköintiratkaisun pitäisi olla toimiva ja palveluiden saavutettavuus esteetön

6.2.2. Tilojen osalta linjataan suuntaa-antavasti seuraava:

Kunnan kannalta tavoitteena on kiinnostava toiminnallinen kokonaisuus, jossa on laadukkaita ja monipuolisia asumisen ja elämisen palveluita. Tämä tarkoittaa mm. seuraavaa:

- Kunta toivoo toimijalta kustannustehokkaita ja kaupallisessa yhteistyössä mahdollisesti toteutettavia ehdotuksia / ratkaisumalleja tilojen suhteen (esim. auditorion ja tilojen kaupallisten toimintojen ratkaisut)
- Vanhan virastotalon suhteen kunnan tahtotila on vanhan virastotalon purkaminen.
- Kunnan käyttöön tai osittaiseen käyttöön mahdollisesti tulevien tilojen osalta hallintamallina on lähtökohtaisesti vuokrasopimus. Kunta voi sitoutua erilliseen päätökseen perustuen hankkeeseen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tärkeiden tilojen osalta (auditorio/valtuuston ja muiden hallintoelinten kokoustilat, tilat kuntalaistoiminnoille/yhdistyksille). Näiden tilojen suhteen tavoitteena on, että ne suunnitellaan monikäyttöisiksi, mikä elävöittää kuntakeskusta ja luo kaupunkikulttuuria ja joka mahdollistaa tilankäytön kaupallisen ja yleisesti korkean käyttöasteen sekä muutakin kuin kunnan omaa käyttöä.
- Esim. auditoriotilan vuokraaminen erilaisiin käyttötarkoituksiin pitäisi olla mahdollista (riittävän iso näyttämö/ tanssimiseen soveltuva esiintymisosa, teatteri, elokuvateatteri käyttö)
- Myös jaetun toimistotilan mahdollisuutta tulee tutkia: tilaratkaisujen tulee mahdollistaa eri käyttäjäryhmien toiminta tiloissa tilanteen ja tarpeen mukaan, esimerkiksi yhteiskäyttöiset/jaetut/vuokrattavat neuvottelutilat. Kuntakeskuksesta puuttuu laadukas lounas- ja aivan kokonaan tilausravintolatoiminta, ja tämä tukisi auditorio- /tapahtumatilan toimintaa

Kysymys vanhan virastotalon purkamisesta ratkeaa lopullisesti kaavoituksen yhteydessä. Siihen vaikuttavat rakennuksen kuntoselvitykset sekä kaavoitusprosessissa esiin tuottavat näkemykset, mm. Maakuntamuseon näkemys. Kunnan ajattelun lähtökohtana on, että virastotaloa ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää.

6.2.3. Taloudellisen toteutusmallin edelleen työstäminen

Kehittäjäkumppani jalostaa osana Konsepti-ideaansa esittämänsä kaupallista (taloudellista) toteutusmallia, joka otetaan huomioon hankkeen toteuttamisedellytyksiä koskevassa kokonaisarviossa.

6.2.4. Työn valmistumisen aikataulu

Kehityssuunnitelma tulee saada valmiiksi 31.1.2023 mennessä, elleivät osapuolet kirjallisesti toisin sovi. Viimeistään Kehityssuunnitelmaan varatun ajan päätyttyä Kehittäjäkumppanin tulee toimittaa Kehityssuunnitelma Kunnalle ja esitellä erikseen sovittavalla tavalla hanke Kunnan päätöksenteossa.

6.2.5. Kehittäjäkumppanin muut velvollisuudet

Kehittäjäkumppani sitoutuu osallistumaan pyynnöstä kunnan ohjausryhmän kokouksiin. Ohjausryhmän kokoonpano määritellään erikseen. Kunta yhdessä Kehittäjäkumppanin kanssa määrittelee ohjausryhmän kokoontumistarpeet kehitysvaiheen aikana.

7. Kumppanille maksettavat korvaukset

7.1. Korvattava työ

Kunta korvaa Kehittäjäkumppanille Kehitysvaiheen aikana tehtävän suunnittelutyön. Palkkio kehityssuunnittelusta on tarjoukseen sisältyvän työmääräarvion (1772 tuntia) perusteella yhteensä 189.910,00 euroa (ALV 0%) perustuen tarjouksessa annettuun SKOL-luokkien mukaiseen tuntimääräjakoon ja SKOL-luokkien mukaiseen tuntihintaan. Palkkio maksetaan laskua vastaan tehtyjen tuntien määrän ollessa laskutusperusteena.

Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheesta Kunta maksaa erikseen kirjallisesti sovittavasta työstä. Hyvissä ajoin ennen Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheeseen siirtymistä Kehittäjäkumppani antaa työmäärä- ja aikatauluarvion sisältävän projektisuunnitelman suunnittelu- ja kaavoitusvaiheesta Kunnalle. Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheessa käytetään samaa palkkioperustetta kuin Kehitysvaiheessa. Palkkio maksetaan laskua vastaan tehtyjen tuntien määrän ollessa laskutusperusteena.

Projektisuunnitelmaan sisällyttömien mahdollisten erillisten jatkokehityskohteiden osalta osapuolet määrittävät erikseen toimeksiannon sisällön ja Kehittäjäkumppanin tulee antaa toimeksiannosta tuntimääräarvio.

7.2. Työn tuntihinta

Veloitusperusteena on aikapalkkio SKOL-luokittain Sopimuksen liitteenä olevan hinnaston mukaisesti.

Aikapalkkioon sisältyvät kaikki toimeksiannon hoitamiseen liittyvät kulut ja kustannukset, kuten mm. matka-, päiväraha-, ATK-, tietoliikenne-, ohjelmisto-, toimistokopiointi-, postitus- ja valokuvaus-, yms. kulut. Kehittäjäkumppanilla ei ole oikeutta veloittaa aikapalkkion lisäksi muita palkkioita tai kustannuksia.

Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen tuntimääräarviossa sovitaan sopijapuolten kesken kehittämisvaiheen jälkeen, kun vaiheen sisältö on selvillä.

Tuntihinnat on sidottu kokonaan SKOL suunnittelukustannusten seurantaan (1989=100) 1.2.2021 pistelukuun 244,8. Tuntihinnat tarkistetaan vuosittain helmikuun alussa käyttäen vertailulukuna tammikuun pistelukua. Mikäli indeksin pisteluku on

pienentynyt edellisestä tarkistuksesta, ei tuntihintoja tällöin kuitenkaan alenneta. Ensimmäinen tuntihintojen tarkistus tehdään 1.2.2023. Sopimuksen liitteenä (Tarjouksen hintaliite) oleva hinnasto on voimassa 31.1.2023 saakka.

7.3. Vuokrasopimuksen tarjousvaiheen kustannukset

Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen aikana Kunnan vuokratilojen toteutussuunnittelua viedään niin pitkälle, että Kehittäjäkumppani pystyy antamaan Hollolan kunnalle tarjouksen vuokrattavista tiloista. Kunnan Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheessa maksamat, tilasuunnittelusta aiheutuvat kustannukset siirtyvät hankkeen toteutuskustannuksiin, mikäli Kunta allekirjoittaa vuokrasopimuksen.

Mikäli Kunta päättää irtaantua ennen Toteutusvaihetta, korvaa se nämä mahdollisesta tilasuunnitelmasta aiheutuneet erilliset kustannukset Kehittäjäkumppanille toteutuneiden kustannusten mukaisesti.²

Kehittäjäkumppanin tulee eritellä vuokratilojen toteutussuunnittelun kustannukset.

7.4. Maksuaikataulu

Laskutus tapahtuu kuukausittain toteutuneiden kustannusten mukaan. Kehittäjäkumppani laskuttaa kuukauden työt seuraavan kuukauden alussa ja liittää laskuun erittelyn kuukauden aikana tehdyistä töistä sekä kumulatiivisen kulujen seuranta.

8. Alihankinta

Kehittäjäkumppanilla on oikeus käyttää palvelun tuottamisessa alihankkijoita, jotka Tilaaja on etukäteen kirjallisesti hyväksynyt. Kehittäjäkumppanilla on kokonaisvastuu sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä siitä riippumatta, käyttääkö Kehittäjäkumppani alihankkijoita.

² Kustannukset muodostuvat seuraavista tehtävistä, joiden suorittaminen on välttämätöntä ennen hankesuunnitelman hyväksymistä ja vuokrasopimuksen allekirjoitusta:

- Tarveselvitys (sis. käyttäjäpalaverit)
- Rakennuttaja
- Hankesuunnittelu
- Ehdotus- ja luonnospiirustukset
- RAK-suunnittelu (alustavat ratkaisut kustannuslaskentaan)
- LVIA-suunnittelu (järjestelmäkuvaus)
- SÄH-suunnittelu (järjestelmäkuvaus)
- Tietomalli (BIM)
- Selvitykset (esim. palotekninen, pohjatutkimus)
- Kustannuslaskenta
- Ylläpito ja elinkaarikustannukset
- Projektin IT-kulut
- Vuokrasopimus + vuokrasopimusliitteet

Kehittäjäkumppani vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan sekä vastaa siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan Sopimuksen mukaisia velvoitteita.

Sopimuksen allekirjoitushetkellä Tilaaja on hyväksynyt seuraavat Kehittäjäkumppanin alihankkijat:

MUUAN Oy

WSP Finland Oy

9. Kunnan velvollisuudet Kehittäjäkumppania kohtaan

9.1. Keskuskortteleita koskevat selvitykset ja niitä koskevat kustannusvastuut ja aikataulut

- o Virastorakennuksen kuntoselvitys

9.2. Kaavoitusta valmistelevat muut toimenpiteet

Kunta pyrkii varmistamaan omalta puoleltaan edellytykset suunnitelmien mahdollisimman viivytyksettömälle hyväksymiselle, kaavoituksen valmistelulle ja Kunnan päätöksenteolle koskien suunnittelu- ja kaavoitusvaiheeseen siirtymistä.

9.3. Kunnan käyttöön mahdollisesti tulevien tilojen laajuus

Kunta päättää erikseen osallistumisestaan mahdollisena vuokralaisena hankkeeseen. Kunta pyrkii tekemään tilatarvetta sekä muutoin suunnittelutyötä tarvittavia edellytyksiä koskevat päätökset mahdollisimman pian Kehitysvaiheen käynnistyttyä. Tämä tarkoittaa sitä, että kunnan mukanaolo hankkeessa tässä roolissa pyritään määrittämään hyvissä ajoin Kehitysvaiheen aikana. Toisin sanoen Hollolan kunnan mahdolliset tilatarpeet ja alustava sitoumus tilojen vuokraamisen osalta määritetään/täsmennetään Kehitysvaiheen aikana.

Mikäli Kunta päättää osallistua Hankkeeseen vuokralaisen ominaisuudessa, Kunnan tarvitsemien tilojen oletettu määrä on arviolta 2000 kerros-m².

10. Toimenpiteet Kehitysvaiheen valmistuttua

10.1. Kehitysvaiheen suunnitelmien käsittely Kunnan päätöksenteossa

Kehittäjäkumppani toimittaa Kehitysvaiheen päättyessä Kehityssuunnitelman Kunnalle. Kunta sitoutuu ilman aiheetonta viivytystä, mutta ottaen huomioon päätöksenteon edellyttämä välttämätön valmistelu, viemään asian päätöksentekoon.

10.2. Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheeseen siirtyminen

Suunnittelun kohteena Keskuskortteleissa on yksinomaan Kunnan omistamia maa-alueita ja olemassa olevia rakennuksia. Kokonaisvaltainen kehittäminen jatkuu Kehitysvaiheen jälkeen Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheena, jollei sopijapuoli päättä vetäytyä Hankkeesta. Ennen Suunnittelu- ja kaavoitusvaihetta Kunta:

- a) päättää Kehitysvaiheen vaiheen tulosten hyväksyttävyydestä Kunnan kannalta sekä siihen liittyvistä jatkokehitystarpeista,
- b) päättää viimeistään tuolloin omasta tilatarpeestaan suunnittelualueella ja tätä koskevista ehdoista sekä muista jatkotoimiin liittyvistä reunaehdoista Kunnan kannalta,
- c) päättää 3 vuotta voimassa olevasta suunnitteluvarauksesta Kehittäjäkumppanille,

10.3. Oikeudet suunnitelmiin

Oikeudet suunnitelmiin kuuluvat Kunnalle siinä laajuudessa, kun Kunta on niistä maksanut asiantuntijapalveluna. Siltä osin, kun suunnitelmien katsotaan sisältyvän Kehittäjäkumppanin omalla riskillään tehtyyn työhön, kuuluvat oikeudet Kehittäjäkumppanille. Ellei toisin työn aikana ole nimenomaisesti joltakin osin sovittu, oikeudet Kehitysvaiheen ja Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen suunnitelmiin kuuluvat Kunnalle.

Mikäli Kumppanuus päättyy ennen Toteutusvaihetta Kunnasta riippumattomasta syystä, Kunnalla on oikeus lunastaa ne oikeudet suunnitelmiin, jotka mahdollisesti tuossa vaiheessa kuuluvat Kehittäjäkumppanille. Tässä tarkoitettu korvaus pyritään määrittämään sovinnollisesti perustuen tehtyyn työtuntimäärään. Mikäli sovinnollista ratkaisua ei saavuteta, Sopijapuolet sitoutuvat jättämään korvauksen määrittelyn Keskuskauppakamarin nimeämän välimiehen ratkaistavaksi.

Kehittäjäkumppanin tekijänoikeuksiin muutoin sovelletaan, mitä KSE 2013 -ehtojen 6.2. kohdassa määrätään. Kehittäjäkumppanilla on oikeus käyttää yhteistyön aikana laadittua aineistoa omiin viestintä- ja markkinointitarkoituksiin. Sen käytöstä sovitaan erikseen. Suunnitelmia julkaistaessa Kehittäjäkumppani alikonsultteineen on mainittava asianmukaisesti.

11. Toteutusvaihe

11.1. Toteutusvaihetta koskevat neuvottelut

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Toteutusvaiheeseen siirtymisestä.

Toteutusvaihe toteutetaan Kehittäjäkumppanin johdolla kaupallisin ehdoin. Suunnitelmat tulee laatia siten, että ne ovat toteutettavissa kaupallisista lähtökohdista ottaen kuitenkin huomioon, mitä on sanottu Kunnan mahdollisesta roolista myös vuokralaisena.

11.2. Ilmoitus sopijakumppanille irtautumisesta (Exit)

Kyse Toteutusvaiheeseen siirtymisessä on optiosta sekä Kunnalle että Kehittäjäkumppanille: kummallakin osapuolella on oikeus vetäytyä hankkeesta (exit) Kehitysvaiheen valmistuttua, mikäli sen ja edelleen Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen aikana laadituista suunnitelmista tai Kunnan hankkeelle päättämistä ehdoista tai ulkopuolisista seikoista (esim. suojelupäätökset) johtuu, että Kumppanuussopimuksen osapuoli ei katso hankkeen täyttävän sen sille asettamia tavoitteita.

Kunnan kannalta tässä vaiheessa arvioidaan, miten suunnitelmat täyttävät Kunnan sille asettamat tavoitteet.

11.3. Toteutusvaiheeseen siirtyminen ja sitä koskeva päätöksenteko

Toteutusvaiheeseen siirtymisestä ja sen aikana sovellettavista ehdoista laaditaan täydentävä sopimus Sopijapuolten välillä. Toteutusvaiheeseen siirtyminen edellyttää kunnanvaltuuston päätöstä.

Kunta päättää tässä yhteydessä ainakin seuraavista:

- a) päättää muista maankäyttöön liittyvistä toimista ja vaatimuksista sekä tarpeellisessa laajuudessa ko. maa-alueen luovutuksen tarkemmista ehdoista kuntalaissa edellytetyllä tavalla (markkinahintaan).
- b) Kehittäjäkumppanin mahdolliseen vuokratarjoukseen sisältyvien ehtojen hyväksyttävyydestä.

11.4. Yleistä Toteutusvaihetta koskevasta sopimuksesta

Toteutusvaihetta koskevasta suunnittelusta vastaa Kehittäjäkumppani alikonsultteineen, ellei erikseen kirjallisesti muuta sovita.

11.5. Tontinvaraus / luovutus

11.5.1. Yleistä

Suunnitteluvaukseen / mahdolliseen tontinluovutukseen liittyvät päätökset tehdään maankäytöllisistä lähtökohdista kuntalain mukaisessa menettelyssä erillisessä päätöksentekoprosessissa, mutta luonnollisesti koordinoitusti suunnittelutyön etenemisen kanssa. Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen aikana kunta päättää tarpeellisessa laajuudessa ko. maa-alueen luovutuksen tarkemmista ehdoista kuntalaissa edellytetyllä tavalla (markkinahintaan).

11.5.2. Tontin luovutusta koskevat hinnoitteluperiaatteet

Maa-alueiden luovutus tapahtuu joko myyntinä tai vuokrauksena kuntalain edellyttämässä muodossa. Hinnoittelu perustuu kummassakin vaihtoehdossa kahden ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan tekemiin arvioihin.

11.5.3. Tontinluovutusta koskeva päätöksenteko

Tontinluovutusta koskeva päätös tehdään samassa yhteydessä Toteutusvaiheen käynnistämistä koskevan päätöksen kanssa. Päätöksen tekee kunnanvaltuusto.

12. Kunnan mahdollista asemaa vuokralaisena koskevat periaatteet

12.1. Tähän kumppanuussopimukseen sovellettavat periaatteet

Kunta päättää Kehitysvaiheen aikana siitä, otetaanko suunnittelun lähtökohdaksi myös Kunnan osallistuminen vuokralaisena Hankkeeseen.

12.2. Vuokrausta koskevaa sitoumusta koskeva päätöksenteko

Kunta päättää erikseen lopullisesta vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista. Tätä koskeva päätös tehdään sitovalla tavalla Toteutusvaihetta koskevan päätöksenteon osana.

12.3. Pääomavuokrausmalli, mikäli kunta lähtee vuokralaiseksi

Pääomavuokra perustuu lähtökohtaisesti markkinaehtoiseen tuottovaatimukseen, joka kohdistuu Kunnan käyttöön tulevien tilojen kokonaiskustannuksiin, jotka sisältävät rakennuskustannusten lisäksi suunnittelukustannukset siltä osin kuin niitä ei ole maksettu suunnitteluvaiheessa kunnan toimesta. Kustannukset osoitetaan esimerkiksi open book -periaatteella ja/tai ulkopuolisen auditoijan toimesta, tai muulla Kunnan kannalta riittävän läpinäkyvällä tavalla.

13. Sopimuksen purkuoikeus

Kumpikin sopijapuoli saa purkaa sopimuksen kokonaan, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusvelvoitteitaan, tai on ilmeistä, että olennainen sopimusrikkomus tulee tapahtumaan. Olennaisena sopimusrikkomuksena pidetään muun muassa sitä, ettei sopijapuolen toiminta vastaa sovittua ja virhe tai siitä Kunnalle aiheutuneet seuraukset ovat vähäistä suurempia, eikä virhettä Kunnan huomautuksesta huolimatta viipymättä korjata tai virheet ovat toistuvia. Olennaisena sopimusrikkomuksena pidetään myös sitä, että sopijapuoli on olennaisesti viivästynyt suorituksessaan (erityisesti suunnitelmien valmistumisen viivästyminen sovittuun aikatauluun) tai viivästykset ovat toistuvia.

14. Vahingonkorvausvastuu

Sopijapuolen korvausvastuuseen toiselle sopijapuolelle mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta sovelletaan, mitä KSE 2013 -ehtojen 2.2. ja vastaavasti 3.2.luvuissa on määrätty. Sopijapuoli ei ole korvausvelvollinen hankkeen mahdollisesta keskeytymisestä kesken suunnittelukauden aiheutuneesta välittömästä tai välillisestä vahingosta.

15. Muut sopimusehdot

Sopimussuhteeseen sovelletaan muutoin soveltuvien osin KSE 2013 -ehtoja.

16. Riitojen ratkaisu ja sovellettava laki

Mahdolliset riitatilanteet Sopijapuolet pyrkivät ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli riitaa ei saada ratkaistua neuvotteluteitse, on sopijapuolella oikeus saattaa asia käräjäoikeudessa ratkaistavaksi. Toimivaltainen tuomioistuin ensiasteena on Päijät-Hämeen käräjäoikeus.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

17. Liitteet

- 1) Hankintailmoitus
- 2) Tarjouspyyntö
- 3) Kehittäjäkumppanin tarjous liitteineen
- 4) Hollolan kunnan elinvoimavaliokunnan 19.4.2022 tekemä päätös

Päiväys ja allekirjoitukset

(Allekirjoitetaan sähköisesti)

HOLLOLAN KUNTA

Elinvoimajohtaja

WASAGROUP OY

Toimitusjohtaja

