

YHTEISTOIMINTASOPIMUS

1. Osapuolet

1.1. **Rovaniemen kaupunki** (1978283-1)
Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemi

1.2. **YIT Rakennus Oy** (1565583-5)
Suosiolankatu 2, 96100 Rovaniemi

(jäljempänä tarvittaessa yhteisesti myös "Osapuolet")

2. Määritelmät

Tässä sopimuksessa sana:

"Kaupunki" tarkoittaa Rovaniemen kaupunkia;

"YIT" tarkoittaa YIT Rakennus Oy:tä;

"Tontti" tarkoittaa korttelissa 1-33 olevaa kiinteistöä;

"Katu" tarkoittaa Maakuntakatua siltä osin, kuin katu sisältyy liitteessä 1 rajatun alueen sisäpuolelle;

"Maa-alue" tarkoittaa maa-aluetta, joka muodostuu tontista ja kadusta (maa-alue rajattu liitteessä 1).

3. Sopimuksen tausta ja Osapuolten tavoitteet

Rovaniemen kaupungin kaupunki- ja väestörakenteen muutoksesta johtuen Tontilla sijaitsevat rakennukset jäävät nykyisessä käyttötarkoituksessa tarpeettomaksi. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kehittää maa-alueen uutta käyttöä ja rakentamista. Erityisenä painopisteenä on esteettömyys ja vihreä kaupunkikeskusta. Erityisesti huomiota kiinnitetään kokonaisvaltaiseen pysäköintijärjestelmään sekä turvalliseen ja asukkaita palvelemaan autopaikoitukseen.

4. Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen kohteena on liitteessä 1 olevalle karttaliitteelle rajattu maa-alue, joka muodostaa asemakaavan tontin 1-33-10 sekä Maakuntakadun katualueen. Tontilla sijaitsee Rovaniemen kaupungin toimintona Ounaskosken koulurakennus, välinelainaamo, keskuskeittiö, sekä ruokailu- ja liikuntatila. Tällä sopimuksella sovittava Osapuolten välinen yhteistyö koskee liitteessä 1 olevaa maa-aluetta. Kaupunki omistaa kokonaisuudessaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen.

5. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten välisen yhteistyön ehdoista liittyen kohteena olevan maa-alueen toteuttamiseen. Maa-alue jää Kaupungin omistukseen. YIT:lle varataan tällä sopimuksella oikeus vuokrata tontti perustettujen/ perustettavien yhtiöiden lukuun tässä sopimuksessa määritellyin ehdoin.

6. Ehdot

6.1 Kaavoitus

YIT maksaa maa-alueen asemakaavoituksen ja siihen liittyvien mahdollisten selvitysten kustannukset. Kaikki em. kustannukset jäävät YIT:n vastuulle riippumatta siitä, toteutuuko suunniteltu hanke ja riippumatta siitä, mistä syystä hanke mahdollisesti osittain tai kokonaan jää toteutumatta.

6.2 Pohjatutkimukset ja muut tehdyt suunnitelmat

Kaupunki luovuttaa maa-aluetta koskevat olemassa olevat suunnitelmansa (esim. pohjatutkimukset, kiinteistöjen kuntoarviot, kunnallistekniset suunnitelmat yms.) veloituksetta YIT:n käyttöön.

6.3 Kunnallistekniikka

YIT maksaa kaiken hankkeeseen liittyvän uuden kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyiden suunnittelun ja rakentamisen sekä liikenne-, ympäristö- ja muut tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat sekä olemassa olevan vesi-, viemäri- ja muiden putkien ja johtojen, kaapeleiden ja laitteiden siirrosta aiheutuvat suunnittelu- ja rakennustöiden kustannukset. Edellisiin liittyvät suunnitelmat on hyväksyttävä kaupungilla.

YIT sopii liittymismaksut kunnallisteknisiin verkkoihin liittymisestä ja niiden käyttämisestä ao. laitosten kanssa. YIT viime kädessä vastaa asunto-osakeyhtiöiden liittymämaksuista.

YIT on sopinut tarvittavista menettelytavoista Rovaniemen Energia Oy:n ja Napapiirin Veden kanssa (liitteet 6 ja 7).

Maakuntakadun ja Kiela-aukion rakentamisen osalta osapuolet sopivat, että katupiirustukset ja suunnitelmat laaditaan noudattaen rakennustapaohjeita 27.4.2010 (liite 4). Maakuntakadun ja Kiela-aukion rakentaminen tulee suorittaa siten, että katu ja aukio varusteineen ml.valaistus ovat toteutettu suunnitelman mukaisesti kun viimeinen Maakuntakatuun rajoittuva talo on valmistunut, ja kuitenkin viimeistään 30.8.2021. Maakuntakadun katualue luovutetaan korvauksetta YIT:n käyttöön työn edistymisen mukaan.

Luovutetulla alueella YIT vastaa alueen liikennejärjestelyistä ja kunnossapidosta kokonaisuudessaan, siihen saakka kunnes koko Maakuntakatu luovutetaan kaupungin hallintaan suunnitelmien mukaisesti täysin valmiiksi rakennettuna ja vastaan otettuna. Koko hankkeen ajan on turvattava kulkuyhteys korttelin 34 kiinteistöille ja lisäksi on mahdollistettava kevyen liikenteen turvallinen kulku Maakuntakadulla Hallituskadun ja Ukkoherrantien välillä. YIT:n on laadittava kutakin työvaihetta koskeva työaikainen liikennejärjestely- ja liikenteenohjaussuunnitelma, joka on hyväksyttävä kaupungilla. YIT vastaa kustannuksellaan Hallituskadun ja Maakuntakadun liittymään tarvittavista muutostöistä työn edetessä.

6.4 Vanhojen rakennusten purku

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Ounaskosken koulu puretaan. YIT vastaa vanhojen rakennusten purkamisesta kustannuksellaan. ErillISRakennus, jossa toimii tällä hetkellä apuvälinelainaamo, on oltava tyhjä 30.06.2013 mennessä, jonka jälkeen purkutyöt on välittömästi käynnistettävissä. Koulun päärakennuksen on oltava tyhjä 2.1.2015 mennessä, jonka jälkeen purkutyöt käynnistetään ja purkutyö suoritetaan kerralla. Purku toteutetaan kaupungin hyväksymän purkusuunnitelman mukaisesti.

Apuvälinelainaamon purun käynnistymisen yhteydessä (aik. 1.7.2013) YIT:n tulee huomioida, että tontilla olevat kaupungin muut toiminnot (päiväkot, keskuskeittiö ja teatteri) voivat toimia häiriöttä 31.12.2014 saakka. YIT:n tulee erityisesti kiinnittää huomioita siihen, että se ei estä rakennusta saamasta kaukolämpöä, sähköä ja vettä. Kaupunki vastaa rakennuksen toimivuudesta ja ylläpidosta kustannuksineen omistusasajaltaan. YIT vastaa, että työmaa-alue rajataan piha-alueesta yhteisesti sovittuun paikkaan rakennettavalla aidalla. YIT vastaa leikkipihan siirrosta.

6.5 Autopaikoitus

Autopaikat rakennetaan maanalaisiin autohalleihin noudattaen kaavaa ja sen määräyksiä. Tontin maanalaisen paikoituksen toteuttamissuunnitelmaluonnos on tämän sopimuksen liitteenä 5. Autopaikoista 16 kpl on ns. velvoitepaikkoja, joista 5 kpl koskee tonttia 1-35-9 (Rovaniemen kaupungin omistama tontti) ja 11 kpl tonttia 1-29-11 (Tehdasasun omistama tontti). YIT sitoutuu myymään em. velvoiteautopaikat hintaan 15.000 € / paikka. Velvoiteautopaikkojen myymisestä / ostamisesta ja maksamisesta kaupunki ja YIT sopivat erikseen. YIT luovuttaa autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet kaupungille laadittavan sopimuksen mukaisesti.

6.6 Asuntotuotanto ja Palvelujen tuottaminen asukkaille

YIT toteuttaa kohteeseen pääasiassa vapaanrahan asuntotuotantoa. Tämän lisäksi YIT varaa mahdollisuuden toteuttaa myös osamistus-, asumisoikeus- ja vuokratalotuotantoa yhteistyössä asuntotuottajien kanssa. Asukkaiden peruspalvelut hoitaa Rovaniemen kaupunki hyväksymänsä palveluhankintastrategian mukaisesti. YIT suunnittelee ja toteuttaa alueen asunnot, rakennukset ja yhteisalueet eri ikäryhmien tarpeet huomioiden.

6.7 Maanvuokrasopimus, vuokra-alueen hallinnan jakaminen

Tontin rakentamiseksi vaadittavasta hallinnasta laaditaan erillinen maanvuokrasopimus ("vuokrasopimus"). Laadittavan vuokrasopimuksen ehdot ovat liitteenä 2.

Perustettavat yhtiöt tulee olla perustettuina ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tämän sopimuksen tarkoituksen mukaisesti YIT sitoutuu menettelemään perustettujen asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteossa siten, että vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen vuokra-alueen hallinta jaetaan yhtiöiden kesken hallinnanjakosopimuksella niin, että kullekin hallinta-alueelle rakennettavalle asunto-osakeyhtiölle muodostetaan oma hallinta-alueensa ("hallinta-alue"). Hallinta-alueiden rajat määritetään hallinnanjakosopimuksessa. Asunto-osakeyhtiöiden hallinta-alueita tulee olemaan yhteensä kymmenen (10). Lisäksi alueelle voi tulla yhtiöiden yhteiskäyttöön tulevia alueita sekä maan tasossa että kellarikerroksessa.

YIT huolehtii siitä, että asunto-osakeyhtiöt kirjaavat hallinnanjakosopimuksen. Kirjaamisessa kaupunkia ei tarvitse enemmälti kuulla.

Kaupunki maanomistajana valtuuttaa tällä sopimuksella YIT:n hakeamaan tontin rakennuslupaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Valtuutus päättyy, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Maanvuokrasta sovitaan vuokrasopimuksessa (kts. liite 2).

Tontilla sijaitsevan rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy erikseen laadittavalla kauppakirjalla YIT:lle sen jälkeen, kun kaupungin toiminta rakennuksessa lakkaa. Kauppahinta on 850.000,00 euroa (€), jonka YIT maksaa kaupungille kertasuorituksena 2.1.2015. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan.

Apuvälinelainaamon osalta osapuolet sopivat, että omistus- ja hallintaoikeus siirtyy 1.7.2013 alkaen, ja että koulun osalta omistus- ja hallintaoikeus siirtyy 2.1.2015 alkaen. Aikataulu on esitetty kohdassa 6.4. Kaupungilla on vastikkeeton käyttöoikeus tarvitsemiinsa maa-alueisiin 2.1.2015 asti.

Rakennuksen kauppahinta otetaan kokonaisuudessaan huomioon ennakoon maksettuna tontin vuokrana Rovaniemen kaupungin ja perustettujen asunto-osakeyhtiöiden välisessä vuokrasuhteessa sen mukaisesti, kun siitä on erikseen maanvuokrasopimuksessa sovittu.

YIT maksaa tonttijako- ja lohkomiskustannukset kulloinkin voimassa olevan taksan mukaan.

Kaupunki luovuttaa korvauksetta tontilla olevat rakennusten sähkö-, kaukolämpö-, SYJ- ja muiden vastaavien liittymät YIT:lle. YIT vastaa mahdollisista lisäliittymistä ja niiden kustannuksista.

Hallinnanjakosopimus tehdään ennen ensimmäisen rakennusvaiheen käynnistymistä.

6.8 Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, ettei sopimusalueella olevilla kiinteistöillä ole harjoitettu toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupunki vastaa ao. viranomaisten määräysten mukaisesti sopimusalueella oleville kiinteistöille mahdollisesti todettavista ongelmajätteistä ja pilaantuneista maa-aineksista sekä niiden poiskuljettamisesta sekä viranomaisten edellyttämistä kiinteistöjen puhdistamis- ja ennalleen saattamiskustannuksista, mikäli em. seikat johtuvat ennen hallinnan luovutusta harjoitetusta toiminnasta.

6.9 Rakentamisjärjestys ja aikataulu

Rakentamisjärjestys toteutetaan liitteenä 3 olevan vaiheistus suunnitelman mukaisesti.

Ensimmäisen vaiheen rakentaminen on aloitettava kahden vuoden kuluessa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Tavoitteena on aloittaa ensimmäinen rakennusvaihe 1.8.2013. Alue on rakennettava valmiiksi kahdeksan vuoden kuluessa siitä, kun ensimmäisen vaiheen rakentaminen on aloitettu.

Tavoitteena on toteuttaa kaksi rakennushanketta vuodessa.

6.10 Rakentamisen toteutus

YIT vastaa hankkeen kokonaistoteutuksesta.

YIT varaa paikallisille rakennus- ja LVIS- alan urakoitsijoille sekä tavarantoimittajille mahdollisuuden osallistua hankkeen toteutukseen alihankkijoina ja osatoimittajina.

6.11 Taide

Taide toteutetaan Maakuntakadun ja Kiela-aukion valaistuksena. Valaistus toteutetaan yhtenäisen suunnitelman mukaan. YIT vastaa suunnittelun ja toteutuksen kustannuksista.

6.12 Osakkeiden luovutusvelvollisuus

Mikäli tontin rakentaminen viivästyy niin, että määräaikaan mennessä asunto-osakeyhtiöitä on vielä rakentamatta, YIT luovuttaa kaupungin niin vaatiessa vastikkeetta rakentamattoman asunto-osakeyhtiön koko osakekannan kaupungille erillisellä siirtokirjalla. Kaupungilla on oikeus menetellä tällä tavalla haltuunsa saamiensa osakkeiden kanssa haluamallaan tavalla YIT:tä enempää kuulematta.

YIT ei saa luovuttaa rakentamattoman asunto-osakeyhtiön osakkeita kolmannelle osapuolelle rakennettavaksi.

6.13 Voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Rovaniemen kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, YIT Rakennus Oy:n hallitus on sen hyväksynyt ja sopimus on allekirjoitettu. Tämä sopimus on voimassa siihen asti, kunnes rakennushanke on kokonaisuudessaan toteutettu, ellei kohdasta 6.14 muuta johdu.

6.14 Sopimuksen purkaminen

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus, jos YIT rikkoo sopimusta olennaisella tavalla, eikä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta saata menettelyään kohtuullisessa ajassa sopimuksen mukaiseksi.

Sopimuksen purkaantuessa kaupungilla on oikeus teettää YIT:n kustannuksella liitteessä 1 rajatun Maakuntakadun katualueen ja Kiela-aukion rakentaminen valaistuksineen rakentamistapaohjeiden mukaisesti laadittujen suunnitelmien mukaan. Sopimuksen purkaantuessa rakentamattomien asunto-osakeyhtiöiden osalta menetellään kohdassa 6.12 sovitulla tavalla.

6.15 Vahingonkorvaukset

YIT vastaa tämän sopimuksen voimassaoloajan kaikista rakennushankkeesta johtuvista Rovaniemen kaupungille tai kolmansille aiheuttamistaan vahingoista ja haitoista.

Tämän sopimuksen määräaikoihin voidaan perustellusta syystä hakemuksen perusteella myöntää lisääaikaa.

6.16 Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin, ja mikäli neuvottelutulokseen ei päästä, niin Lapin käräjäoikeudessa Rovaniemen kansliassa.

6.17 Sopimuskappaleet

Tämä sopimus lainvoimaiseksi tultuaan korvaa kokonaisuudessaan 3.9.2007 allekirjoitetun yhteistyösopimuksen, jonka voimassa olo samalla todetaan päättyneeksi.

Tämä sopimus on laadittu kahtena samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Aika ja paikka
Rovaniemellä 9.8.2013

Allekirjoitukset

Rovaniemen kaupunki

YIT Rakennus Oy

Esko Lotvonen
kaupunginjohtaja

Juhani Ylitolonen
aluejohtaja

Liitteet (7 kpl):

- | | |
|---------|-------------------------------------|
| Liite 1 | Sopimusalueen karttaliite |
| Liite 2 | Maanvuokrasopimus |
| Liite 3 | Vaiheistussuunnitelma |
| Liite 4 | Rakentamistapaohjeet |
| Liite 5 | Pysäköintihallisuunnitelmaluonnos |
| Liite 6 | Liite Rovaniemen Energia Oy |
| Liite 7 | Liite Napapiirin Vesi - liikelaitos |