

## Vuokrasopimuksen päättäminen ja siirrettävän rakennuksen osto

### Tekninen valiokunta 16.04.2024 § 54

Valmistelija: laskentapäällikkö Edward Frisk, edward.frisk(at)sipoo.fi ja rakennuttajainsinööri Jukka Haakana, jukka.haakana(at)sipoo.fi

Kunnanhallitus päätti 13.3.2023 §100, että Landsängenin päiväkotiratkaisua edistetään pysyvän rakennuksen määräykset täyttävänä 4-ryhmäisenä vuokrattavana paviljonkiratkaisuna.

Kunnanhallitus päätti 12.6.2023 §207, että Maaniityn paviljonkipäiväkodin toimittajaksi valitaan Koskirent Oy.

Urakka/vuokrasopimukseen (pvm 15. ja 22.8.2023) on kirjattu mm:

- Varsinainen vuokra-aika 1.7.2024-30.7.2034 (10 v 1 kk)
- Optiona pyydetty vuokra-ajan pidennys 5 v
- Jollei muuta sovita, niin sopimus päättyy kiinteän vuokra-ajan loputtua
- Vuokralainen varaa itselleen optiona oikeuden lunastaa rakennus varsinaisen vuokra-ajan ja mahdollisen optio-ajan jälkeen
- Vuokralainen varaa itselleen optiona oikeuden siirtää rakennus vuokranantajalla kunnan alueella
- päiväkodin tulee olla käyttöönottokunnossa 30.5.2024, vastaanotto 28.6.2024 mennessä

Päiväkodin kalustaminen tehdään kesällä 2024 ja päiväkodin toiminta alkaa elokuussa 2024.

Toimittaja Koskirent Oy on ottanut yhteyttä kunnan Toimitilat-yksikköön ja ilmoittanut halukkuuden myydä rakennus kunnalle valmistumisen jälkeen. Toimittaja on ilmoittanut perusteluksi rahoittajatahon vaihtumisen. Rahoittajan vaihtuminen aiheuttaa toimittajalle korkokulujen nousun. Toimittaja on ilmoittanut, että etenkin sopimuksessa oleva lunastusoptio on pääsyy rahoituskulujen nousuun. Jo allekirjoitetussa vuokra/urakkasopimuksessa toimittajan vastuulla on mm. huolto ja ylläpito. Mikäli osto toteutuu, siirtyy lisävastuita kunnalle.

Toimittaja on antanut tarjouksen (liite 1) pvm 12.3.2024, paviljonkipäiväkodin myymisestä Sipoon kunnalle.

Kustannusvertailu pvm 8.4.2024 nykyisestä vuokra/urakkasopimuksesta ja ostosta on liitteenä 2. Vertailu kattaa myös vastuiden siirtymisen arvotuksen ja mahdollisen oston aiheuttamat korkokulut kunnalle

Suomen Hankintajuristit Oy on tutkinut oston hankintalain mukaisuutta ja toimittanut 9.4.2024 seuraavan selvityksen:

”Kilpailutettuun vuokra-/urakkasopimukseen on sisältynyt optiona lunastusehto, jonka mukaan Sipoon kunnalla on oikeus lunastaa vuokrakohteeseen vuokra-ajan päätyttyä. Sittenkin urakoitsijan kanssa on neuvoteltu vuokrakohteen lunastamisesta jo aiemmin vastaanoton jälkeen.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1387/2016, hankintalaki) 9 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan hankintalakia ei sovelleta olemassa olevan rakennuksen hankintaan. Mikäli rakennus hankintaan sen valmistumisen ja vastaanottotarkastuksen jälkeen, on kyseessä olemassa olevan rakennuksen hankinta, johon ei sovelleta hankintalakia. Kohteen toteutus on myös kilpailutettu hankintalain mukaisesti ja kilpailutettuun vuokrasopimukseen sisältyy lunastusehto. Tehtävään ostosopimuksen ei siten sovelleta hankintalakia.”

Paviljonkipäiväkodin ostosta tehdään erillinen kauppasopimus, joka noudattaa liitteen yksi tarjousta tarvittavin tarkennuksin.

Ostohankintaa varten tarvitaan vielä valtuuston hyväksymä lisämääräraha.

Jos rakennusta ei päätetä ostaa, niin päiväkodin hankinta tapahtuu alkuperäisen vuokra/urakkasopimuksen mukaisena.

Esittelijä

Kasvun ja kehityksen päällikkö Sirén Lari

Ehdotus

Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle, että Maaniityn paviljonkipäiväkodin nykyinen vuokra/urakkasopimus päätetään sopimusehtojen mukaisesti, kun rakennus on hyväksytysti vastaanotettu.

Tekninen valiokunta esittää myös, että päiväkodin ostamista varten tehdään erillinen kauppasopimus liitteen 1 mukaisella hinnalla ja kauppaehdoilla.

Lisäksi tekninen valiokunta ehdottaa, että kaupan vahvistaa kunnan puolesta yhdyskuntajohtaja.

Esittelijän muutettu ehdotus

Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle, että Maaniityn paviljonkipäiväkodin nykyinen vuokra/urakkasopimus päätetään sopimusehtojen mukaisesti, kun rakennus on hyväksytysti vastaanotettu.

Tekninen valiokunta esittää myös, että päiväkodin ostamista varten tehdään erillinen kauppasopimus liitteen 1 mukaisella hinnalla ja kauppaehdoilla.

Lisäksi tekninen valiokunta ehdottaa, että kauppaehdotuksen allekirjoittaa kunnan puolesta yhdyskuntajohtaja.

Päätös

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Liitteet

**Kunnanhallitus 27.05.2024 § 165**

Esittelijä

Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää, että Maaniityn paviljonkipäiväkodin nykyinen vuokra/urakkasopimus päätetään sopimusehtojen mukaisesti, kun rakennus on hyväksytysti vastaanotettu.</p> <p>Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että päiväkodin ostamista varten tehdään erillinen kauppasopimus liitteen 1 mukaisella hinnalla ja kauppaehtoilla.</p> <p>Lisäksi kunnanhallitus esittää valtuustolle, että yhdyskuntajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja kunnan puolesta.</p> <p>Pykälä tarkastetaan välittömästi.</p>
Käsittely	<p>Esittelijä muutti ehdotustaan ehdottamalla 2,5 milj. euron lisämäärärahan vuoden 2024 investointibudjettiin.</p> <p>Lisäksi pöytäkirjalle liitettiin päivitetty tarjousasiakirja.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti, että Maaniityn paviljonkipäiväkodin nykyinen vuokra/urakkasopimus päätetään sopimusehtojen mukaisesti, kun rakennus on hyväksytysti vastaanotettu.</p> <p>Kunnanhallitus esitti valtuustolle, että päiväkodin ostamista varten tehdään erillinen kauppasopimus liitteen 1 mukaisella hinnalla ja kauppaehtoilla.</p> <p>Kunnanhallitus esitti, että valtuusto myöntää vuoden 2024 investointibudjettiin 2,5 milj. euron lisämäärärahan kohtaan Uudelleeninvestoinnit tämän oston toteuttamiseksi.</p> <p>Lisäksi kunnanhallitus esitti valtuustolle, että yhdyskuntajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja kunnan puolesta.</p> <p>Pykälä tarkastettiin välittömästi.</p>

#### Liitteet

#### **Valtuusto 03.06.2024 § 45**

285/02.08.00/2024

#### Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto päättää, että Maaniityn päiväkodin ostamista varten tehdään erillinen kauppasopimus liitteen 1 mukaisella hinnalla ja kauppaehtoilla.

Valtuusto myöntää vuoden 2024 investointibudjettiin 2,5 milj. euron lisämäärärahan kohtaan Uudelleeninvestoinnit tämän oston toteuttamiseksi.

Valtuusto valtuuttaa yhdyskuntajohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan kunnan puolesta.

#### Käsittely

#### Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

#### Liitteet

Liite 1 - Tarjous Maaniityn paviljonkipäiväkoti, kh 27.5.2024 § 165

Liite 2 - Maaniitty\_Kustannusvertailu

Liite 3 - Maaniitty Esittelymateriaali