

# SOPIMUS TILOJEN VUOKRAUKSESSA NOUDATETTAVISTA YLEISISTÄ PERIAATTEISTA

## 1

### Osapuolet

- 1.1 Helsingin kaupunki  
PL 1, 00099 Helsingin kaupunki
- 1.2 Espoon kaupunki  
PL 5, 02771 Espoo
- 1.3 Vantaan kaupunki  
Asematie 7, 01300 Vantaa
- 1.4 Kauniaisten kaupunki  
Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen
- 1.5 Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 Kirkkonummi

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy (2094551-1) (jäljempänä Yhtiö) hyväksyy ja allekirjoittaa omalta osaltaan tämän sopimuksen sen jälkeen, kun Osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet tämän sopimuksen.

## 2

### Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Yhtiölle on laadittu tilastrategia (liite 1) ammattikorkeakoulun toiminta-  
edellytysten kehittämiseksi. Tilastrategia perustuu Yhtiön hallituksen  
päättämään strategialinjaukseen, jonka mukaan Metropolia Ammatti-  
korkeakoululle perustetaan neljä kampusta – Arabianrantaan, Leppä-  
vaaraan, Myllypuroon ja Myyrmäkeen.

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat Yhtiölle vuokrattavien tilastrate-  
gian mukaisten koulutus- ja muiden tilojen vuokrauksessa noudatetta-  
vista yleisistä periaatteista. Tavoitteena on ratkaista Yhtiön tilakysy-  
mykset niin, että Osapuolten ei tarvitse pääomittaa Yhtiötä.

Seuraavien Yhtiön jo vuokraamien tilojen osalta noudatetaan kuitenkin  
jatkoksakin nykyisiä vuokrasuhteiden ehtoja:

- [XX],
- [XX],
- [XX], sekä
- [XX].

### 3

#### Tilojen vuokrauksessa noudatettavat yleiset periaatteet

- Uudet Yhtiön käyttöön tulevat tilahankkeet toteutetaan lähtökohtaisesti perustettavan tai olemassa olevan kiinteistöosakeyhtiön lukuun/toimesta
- Yhtiöltä peritään sen vuokraamista tiloista pääomavuokraa, joka muodostuu vuokranantajan todellisista pääomakustannuksista ja pääomavuokran perusteelle maksetusta [0–1] prosentin suuruisesta korvauksesta, joka on korvausta vuokranantajan vastuulle kuuluvien korjausten ja tilojen hallinnoinnin kustannuksista (hallinnointikorvaus). Hallinnointikorvausprosentti on samansuuruinen kaikissa vuokrakohteissa, ellei jonkun vuokrakohteen osalta ole erityistä perustetta käyttää eri korvausprosenttia.
- Pääomavuokran perusteena ovat vuokrattavien tilojen toteuttamiskustannukset.

Pääomavuokran perustetta määriteltäessä toteuttamiskustannuksia vähentävinä laskennallisina erinä otetaan huomioon sellaisten Suomen valtiolta vastikkeetta saatujen Yhtiön käytössä olevien tilojen/kiinteistöjen käyvät arvot, jotka eivät enää tilahankkeen toteutumisen jälkeen jää Yhtiön käyttöön. Tilan/kiinteistön käypä arvo perustuu ulkopuolisen kiinteistöjen arvioijan suorittamaan arvioon tai tarjouskilpailussa saatuun tarjoushintaan. Käyvistä arvoista vähennetään omistajakaupungin tai -kunnan tekemien peruskorjaus- ja vastaavien investointien kustannukset.

Pääomavuokran perustetta tarkistetaan takautuvasti Suomen valtiolta vastikkeetta saatujen tilojen/kiinteistöjen todellisten luovutushintojen perusteella. Vuokranantaja ja Yhtiö sopivat siitä, mille ajanjaksolle tarkistuksesta johtuva pääomavuokran suuruuden takautuva muutos jaksotetaan.

- Jos vuokrattuihin tiloihin tehdään peruskorjauksia tai -parannuksia, pääomavuokran perustetta tarkistetaan niin, että se vastaa vuokrattavien tilojen alkuperäisiä toteuttamiskustannuksia lisättynä peruskorjausten tai -parannusten toteuttamiskustannuksilla. Tarkistus tehdään peruskorjausten tai -parannusten valmistumisesta lukien.
- Yhtiölle annetaan vuosittain etukäteen arvio seuraavan vuoden pääomavuokran määrästä. Pääomavuokran määrä tarkistetaan vuosittain jälkikäteen toteutuneita pääomakustannuksia vastaavasti.
- Yhtiö vastaa vuokraamiensa tilojen hoito- ja ylläpitokustannuksista. Tontin vuokra sisältyy ylläpitokustannuksiin.
- Yhtiö vastaa niiden vuokratiloihin kohdistuvien vuosikorjausten sekä lisä- ja muutostöiden kustannuksista, joita ei tehdä vuokranantajan

toimesta ja kustannuksella vuokranantajan normaaleina, vuokrasopimuksen liitteeksi laadittavan vastuunjakotaulukon mukaisina, toimenpiteinä

- Vuokra maksetaan kuukausittain samansuuruisena eränä
- Vuokra peritään arvonlisäverollisina
- Kustannuksissa tapahtuvien olennaisten muutosten johdosta ao. vuokranantaja ja Yhtiö voivat sopia vuokran tarkistamisesta.

#### **4**

##### **Yhtiön velvollisuus vuokrata tiloja**

Yhtiö sitoutuu vuokraamaan vähintään 25 vuodeksi Yhtiön käyttöön tässä sopimuksessa tarkoitetut uudisrakentamis-, peruskorjaus- tai perusparannushankkeina toteutettavat koulutus- ja muut tilat.

Ennen uudisrakentamis-, peruskorjaus- tai perusparannushankkeiden käynnistämistä hankkeiden sisällöstä ja kustannuksista neuvotellaan asianomaisen Osapuolen ja Yhtiön kesken.

#### **5**

##### **Yhtiön oikeus vuokrata tiloja edelleen**

Yhtiöllä on oikeus edelleenvuokrata niitä tiloja, joihin sovelletaan tämän sopimuksen mukaisia vuokrauksen yleisiä periaatteita. Yhtiö kuitenkin vastaa vuokranantajalle pääomavuokran maksamisesta myös edelleenvuokraamiensa tilojen osalta.

#### **6**

##### **Sopimuksen voimassaolo**

Tämä sopimus tulee voimaan Osapuolten osalta, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Yhtiön osalta sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun Yhtiö on sen hyväksynyt ja allekirjoittanut.

Tämä sopimus on voimassa Yhtiön ja jokaisen Osapuolen osalta niin kauan kuin Osapuolet ovat Yhtiön osakkeenomistajia.

Mikäli tämän sopimuksen liitteenä oleva asiakirja päivätään ja allekirjoitetaan myöhemmin kuin tämä sopimus, tai sopimukseen sovitaan otettavaksi uusia tai uusittuja liitteitä, tulee kyseinen liite voimaan, kun Osapuolet ja Yhtiö ovat sen allekirjoittaneet.

## **7**

### **Muutosten tekeminen**

Tähän sopimukseen tehtävät muutokset ja lisäykset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja kaikki Osapuolet ja Yhtiö ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet.

Osapuolet ja Yhtiö sitoutuvat neuvottelemaan tähän sopimukseen tarvittavista muutoksista olennaisten toimintaympäristöä koskevien muutosten johdosta. Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi ammattikorkeakoulutoimintaa koskevat merkittävät lainsäädäntömuutokset.

## **8**

### **Sopimuksen siirto**

Osapuolella tai Yhtiöllä ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia osaksikaan kolmannelle ilman kaikkien Osapuolten etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

## **9**

### **Erimielisyydet**

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijassa Osapuolten ja Yhtiön keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, ratkaistaan erimielisyydet Suomen lakien mukaan ensi asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

## **10**

### **Sopimuksen liitteet**

Tämän sopimuksen liitteenä ovat:

1. Tilastrategia – Työryhmän raportti 25.11.2011

## **11**

### **Sopimuskappaleet**

Tätä sopimusta on laadittu kuusi (6) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja Yhtiölle.

XX päivänä                      kuuta 2014

Helsingin kaupunki

Espoon kaupunki

Vantaan kaupunki

Kauniaisten kaupunki

Kirkkonummen kunta

Yhtiö hyväksyy yllä olevan sopimuksen ja sitoutuu noudattamaan sitä  
Yhtiötä koskevin osin.

XX päivänä kuuta 2014

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy