

## **1. Sopijapuolet**

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter (jäljempänä ”Kustfast”)

Y-tunnus 2193002-0

PL 25

10601 Tammisaari

Paraisten kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)

Y-tunnus 0136082-5

Rantatie 28

21600 Parainen

Axxell Utbildning Ab (jäljempänä ”Axxell”)

Y-tunnus 2064886-7

Linnunlaulu 1

10650 Tammisaari

## **2. SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Tämän aiesopimuksen (”jäljempänä Sopimus”) tarkoituksena on dokumentoida osapuolten yhteinen tahto yhteistyön aloittamisesta sekä osapuolten yhteinen näkemys prosessin toteuttamisen keskeisistä ehdoista, jotka koskevat suunniteltuja maanomistus-, vuokraus- ja maanvuokrausjärjestelyjä ja investointien laajuutta Koulukadulla (ks. kohta 3 alla) ja Vapparintiellä (ks. kohta 3 alla).

Sopimuksessa esitetyt summat ja rahamäärät ovat kaupungin noudattamien alueiden myyntiä ja vuokrausta koskevien periaatteiden mukaisia ja toimivat pohjana Sopimuksen myötä laadittaville erillisille luovutusasiakirjoille ja maanvuokrasopimuksille. Sopimuksessa määritellyt suunnitellut osto-, maanvuokraus- ja muut järjestelyt tähtäävät siihen, että Kustfast investoi Axxellin uusiin tiloihin Koulukadulla, Axxell siirtää Paraisten-koulutusyksikkönsä Koulukadulle ja Kaupunki ottaa omistukseensa Vapparintien kiinteistön ja siihen kuuluvat rakennukset.

Kiinteistön myynnin ja oston toteutuminen sekä pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tekeminen edellyttävät vielä erillisiä päätöksiä kaupunginvaltuustossa sekä Kustfastin ja Axxellin yhtiöhallituksissa. Osapuolten tavoitteena on luoda Koulukadulle houkutteleva ja nykyaikainen koulukeskus, johon sijoittuvat sekä Axxellin että Kaupungin paikkakunnalla toteutettavat koulutukset.

### 3. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen kohteena on Kaupungin omistama Koulupuiston (18) kaupunginosan kiinteistö 1 (445-18-3-1) rakennuksineen (jäljempänä ”**Koulukeskus**”) sekä Kustfastin omistama Parsbyn (10) kaupunginosan kiinteistö 1 (445-10-31-1) rakennuksineen ja liittymineen (jäljempänä ”**Vapparintie**”). Sopimusalue käy ilmi Liitteestä 1.

### 4. NYKYTILA

#### 4.1 Vapparintie

Kustfastin omistama Vapparintien tontti 445-10-31-1 on kiinteistörekisterin mukaan pinta-alaltaan 21 417 m<sup>2</sup>. Tontti rajautuu pohjoisessa Vapparintiehen, lännessä jalkapallokenttään (445-10-9903-0) ja etelä- ja itäpäässä Paraisten kaupungin omistamiin kiinteistöihin 445-406-1-207, 445-417-1-113, 445-417-1-35 ja 445-417-1-115. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin kaavamerkintä on YO, joka tarkoittaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tällaiselle tontille saa rakentaa kouluja ja muita sivistystoimen rakennuksia. Tontin tehokkuusluku on 0,4 eli tontin kokonaisrakennusoikeus on 8 567 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeudesta noin 6 200 k-m<sup>2</sup> on käytetty kokonaisuudessaan koulutoimintaa tukeviin rakennuksiin.

Vapparintien päärakennus on rakennettu vuonna 1960. Sitä on laajennettu vuonna 1990 ja kunnostettu ja korjattu useaan otteeseen. Rakennus on kooltaan noin 4 200 k-m<sup>2</sup> ja se koostuu Axxellin ammattiopiston liikuntasalista, toimistohuoneista ja erilaisista opetustiloista. Tontilla on päärakennuksen lisäksi kaksi 1990-luvun alussa peruskorjattua asuntolaa, toinen on kooltaan 1 050 k-m<sup>2</sup> ja toinen 650 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainittujen lisäksi tontilla on kaksi suurehkoa ajoneuvojen huoltorakennusta. Ne ovat kooltaan 143 k-m<sup>2</sup> ja 61 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintialueet ja ajoyhteydet sekä muut alueen kääntöpaikat ovat asfaltoituja.

Axxell vuokraa Vapparintien kouluyksikköä tällä hetkellä Kustfastilta.

#### 4.2 Koulukeskus

Kaupunki omistaa Koulukeskuksen kiinteistön 445-18-3-1, joka on pinta-alaltaan 33 290 m<sup>2</sup>. Tontti on pitkänomainen ja ulottuu etelästä Pajbakantieltä pohjoiseen urheilukentän pysäköintialueelle. Itä-länsisuunnassa tontti rajautuu Koulukatuun ja Pajbackan urheilukenttään. Tontin asemakaavamerkintä on YO, joka tarkoittaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tällaiselle tontille saa rakentaa kouluja ja muita sivistystoimen rakennuksia. Tontin tehokkuusluku on 0,5 eli tontin kokonaisrakennusoikeus on 16 645 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeudesta noin 10 600 k-m<sup>2</sup> on tällä hetkellä käytetty kokonaisuudessaan Koulukadun alueen neljään koulurakennukseen. Paraisten lukio tontin eteläosassa on 576 m<sup>2</sup>:n kivirakennus, joka on rakennettu vuonna 1926. Yläkoulut Paraistenseudun koulu ja Sarlinska skolan on molemmat rakennettu 1950-luvulla ja ne ovat kooltaan 1 870 ja 4 670 k-m<sup>2</sup>. Pargas svenska gymnasiumin rakennus on yhteensä 3 462 k-m<sup>2</sup>. Näiden päärakennusten lisäksi tontilla on myös pienempiä talousrakennuksia.

Toiminnot, joita Sopimuksen mukaiset järjestelyt Koulukadulla koskettavat, ovat Kaupungin puolelta Sarlinska skolan, Paraistenseudun koulu, Pargas svenska gymnasium ja Paraisten lukio sekä kaksikielinen kansalaisopisto Kombi. Koulut toimivat tällä hetkellä nykyisissä rakennuksissa Koulukadulla. Axxellin koulutusyksikkö sijaitsee Vapparintiellä. Toiminta käsittää sähkö- ja automaatioalan, rakennusalan, ravintola- ja cateringalan, kauneudenhoitoalan sekä sosiaali- ja terveysalan ammatillisen koulutuksen.

Sopimuksen tarkoituksena on siirtää kaikki edellä mainitut Paraisilla toimivat koulutusyksiköt Koulukadulle.

## **5. HANKESUUNNITELMA**

Kaupunki suunnittelee uudistavansa Koulukeskuksen koulutoiminnan ja -rakennukset. Uuden Koulukeskuksen pinta-ala on 8 670 m<sup>2</sup> ja kokonaiskustannus 20 miljoonaa euroa. Tavoitteena on saada rakennus valmiiksi kesällä 2023. Kustfast on yhteistyössä Axxellin ja Kaupungin kanssa selvittänyt Axxellin ammattiopiston toiminnan sijoittamista uusiin tiloihin Koulukadulle. Tähän liittyen osapuolet ovat keskustelleet yhteisestä investoinnista Koulukadulle.

Kaupungin ja Axxellin koulutustilojen läheisyys mahdollistaa toimintojen synergiavaikutukset ja Koulukadun tilojen laajan yhteiskäytön. Suunniteltu järjestely tarjoaisi siten joustavat mahdollisuudet vastata Kaupungin ja Axxellin haasteeseen löytää kustannus- ja resurssitehokkaita ratkaisuja.

Jotta yhteinen investointi Koulukadulla voidaan toteuttaa, osapuolten on löydettävä pysyvät ratkaisut sekä Koulukadun että Vapparintien kiinteistöille. Vapparintien nykyinen koulurakennus on huomattavasti suurempi kuin Axxellin tosiasiallinen koulutustilan tarve edellyttää. Jos Kustfast myisi Vapparintien koko kiinteistön tai osan siitä, voitaisiin Axxellin nykyinen vuokrasopimus lopettaa ja tehdä uusi sopimus uusista tiloista Koulukadulla rakennuksen valmistuttua.

Axxellin tilantarve on noin 2 500 k-m<sup>2</sup> ja Kustfastille se merkitsee noin 6–6,5 miljoonan euron investointia. Rakentaminen Koulukadulla tapahtuu joko niin, että Kustfast vuokraa Kaupungilta tontin Koulukeskuksesta ja rakentaa tilansa itse taikka niin, että Kaupunki ja Kustfast yhdessä rakentavat tilat ja hallinnoivat rakennuksia yhteisen kiinteistöosakeyhtiön kautta.

Kaupunki tarvitsee rakentamisen ajaksi väistötilat. Ostamalla Vapparintien kiinteistön kaupunki ratkaisisi omien koulujensa rakennusaikaisten väistötilojen tarpeen. Vapparintien liikuntahalliin mahtuu muutostöiden jälkeen vähintään kuusi opetustilaa ja alueen päärakennuksesta voidaan lisäksi vapauttaa neljä muuta tilaa. Tekemällä liikuntahalliin kokonaisvaltaisen peruskorjauksen Kaupunki voisi rakennusajan jälkeen ottaa tämän keskeisellä paikalla sijaitsevan hallin liikuntakäyttöön. Axxellin toiminta jatkuisi Vapparintiellä rakennusajan ajan siten, että Kaupunki toimisi tänä aikana Axxellin vuokranantajana.

Sen lisäksi, että Kaupunki ja Axxell käyttäisivät Vapparintien rakennuksia rakennusaikaisina väistötiloina, nykyinen liikuntahalli peruskorjattaisiin toimimaan yhtenä kaupungin liikuntahalleista varsinaisen rakennusajan jälkeen. Kaupunki näkee Vapparintien kiinteistön muutenkin keskeisenä kiinteistönä, joka laaja-alaisella pitkän aikavälin suunnittelulla voisi tuoda lisäarvoa Paraisten keskustan kehittämiseen.

Osapuolten väliset sopimusneuvottelut ovat johtaneet yhteiseen näkemykseen järjestelyistä, jotka kaikkien osapuolten käsityksen mukaan mahdollistavat parhaiten tavoitellun kokonaisuuden muodostumisen.

### **Suunnitellut järjestelyt ovat Sopimuksen mukaan seuraavat:**

1. Kustfast investoi noin 6,0–6,5 miljoonaa euroa Koulukeskuksen yhteyteen sijoitettavaan ammattiopiston uudisrakennukseen.

Kustfast vuokraa tontin Kaupungilta ja rakentaa erillisen koulurakennuksen Axxellin tarpeisiin. Rakennus voi olla erillinen tai liittyä kiinteästi muuhun Koulukeskukseen.

- (i) Kaupunki vuokraa Kustfastille 30 vuodeksi sopivan alueen Koulukeskuksen tontista 445-18-3-1 opetusrakennusten rakentamista varten, yhteensä 2 500 k-m<sup>2</sup>.
  1. Alue ja sen tarkka koko määritellään rakennussuunnitteluvaiheessa.
  2. Vuosivuokra määritetään rakennusoikeuden perusteella ja määräyksen suorittaa riippumaton, auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA).
  3. Vuokrasopimuksessa määrätään, että rakentaminen tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa ja sen tulee valmistua kuuden vuoden kuluessa.
2. Kaupunki ostaa Kustfastin Vapparintien kiinteistön 445-10-31-1 rakennuksineen, lukuun ottamatta asuntolarakennuksia 10-31-1-7 ja 10-31-1-2. Liittymät ja alueella kasvavat puut sisältyvät kauppaan. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät 31.12.2020.
  - a. Vastike kaupasta on 1 262 947 euroa (vastaa Kaupungille luovutettavan kiinteistön osan tasearvoa) ja vastikkeena käytetään Kaupungin koko osakeomistusta Kustfastista arvoltaan 1 531 530 euroa (vastaa osakkeiden arvoa Kaupungin taseessa). Kustfast maksaa 268 583 euron erotuksen Kaupungille rahana. Tässä on otettu huomioon, että vastuu vanhojen koulurakennusten purkamisesta sekä kiinteistöriski siirtyvät Kaupungille.
3. Kaupunki tekee vuokranantajana Axxellin kanssa rakennusajaksi vuokrasopimuksen Vapparintien koulurakennuksesta. Vuokrasopimus alkaa 1.1.2021 ja on voimassa 31.12.2023 asti tai kunnes Axxell voi muuttaa uusiin tiloihin. Axxell maksaa Kaupungille ja Kustfastille vuosittaista kokonaisvuokraa, joka vastaa enintään viimeisten kolmen tilikauden kokonaisvuokran keskiarvoa. Kaupunki ja Kustfast jakavat Axxellilta saamansa vuokratuoton.

Vapparintien kiinteistön vuosivuokra (kolmen viime vuoden keskiarvo) 638 870 euroa/vuosi jakautuu koulurakennuksista ja asuntoloista maksettavaan vuokraan.

- Kustfastin saama vuokra on 146 940 euroa/vuosi.
- Kaupungin ulkoinen vuokratuotto on 380 000 euroa/vuosi. Koulurakennuksista Kaupunki käyttää itse (sisäinen vuokra)
  - Paraisten lukion tiloja kevään 2020 mukaisen tilankäytön mukaisesti sekä 1.1.2021 alkaen
  - neljää luokkahuonetta
  - liikuntasalia
  - ruokasalia ja ammattikeittiötä.

Opetustilojen ja asuntoloiden vuosittainen kokonaisvuokra pysyy samana koko rakennusajan ajan.

5. Kaupunki vuokraa 1.1.2021 alkaen Kustfastille kohdan 2 mukaisten asuntolarakennusten maa-alueet. Asuntoloiden tonttien vuokrasopimukset tehtäisiin kymmeneksi (10) vuodeksi kerrallaan, jotta Kustfast ja Axxell voisivat päättää joustavasti olla uusimatta sopimuksia siinä tapauksessa, että asuntola-asumisen kysyntä muuttuisi ajan mittaan. Määrittelyn mukainen vuosittainen kokonaisvuokra olisi noin 3 650 euroa/vuosi. Lännenpuoleinen asuntola (10-31-1-7), rakennusoikeus 1 050 k-m<sup>2</sup>, vuokratontti noin 2 600 m<sup>2</sup>. Idänpuoleinen asuntola (10-31-1-2), rakennusoikeus 650 k-m<sup>2</sup>, vuokratontti noin 2 650 m<sup>2</sup> + siihen liittyvä 4 metriä leveä ajoyhteys. (Liitteen 3 mukaiset vuokra-alueet.)
6. Käyttäjät tekevät keskinäiset sopimukset Koulukadun tilojen yhteiskäytöstä tavoitteenaan vastikkeeton yhteiskäyttö.

Edellisen luvun kohtien 1–6 mukaiset hankkeeseen liittyvät kiinteistökaupat, maavuokrasopimukset ja muut lopulliset sopimusjärjestelyt edellyttävät Kaupungin puolelta lainvoimaista hyväksymispäätöstä kaupungin ratkaisuvalltaa käyttävässä toimielimessä ja toisten osapuolten puolelta hyväksymispäätöksiä yhtiöiden hallituksissa.

Osapuolet toteavat, että kohtien 1–6 mukaiset järjestelyt muodostavat kokonaisuuden ja niiden täytäntöönpano edellyttää, että kaikki suunnitellun järjestelyn osat toteutuvat.

## **6. MAKSU KÄÄNTEISENÄ APPORTTINA**

Tarkoituksena on toteuttaa suunnitellut järjestelyt siten, että Kaupunki käyttää koko Kustfastin osakeomistuksensa maksuna Vapparintien kiinteistöistä. Kustfast lunastaa kaikki osakkeet Kaupungilta ja maksaa osakkeiden arvon ja kiinteistön arvon erotuksen rahana. Kaupunki puolestaan ostaa Vapparintien tontin ja koulurakennukset.

Kaupunki omistaa Kustfastista yhteensä 12 003 osaketta ja niiden kirjanpitoarvo Kaupungin kirjanpidossa on 1 531 530 euroa eli vajaat 127,60 euroa/osake.

Sekä Kaupungin että Kustfastin tilintarkastusyhteisöt ovat tutustuneet suunniteltuun järjestelyyn ja voivat omalta osaltaan hyväksyä kaupan edellyttäen, että luovutusten perusteena olevat arvot vastaavat todellista markkina-arvoa.

## **7. AIKATAULU**

Osapuolet sitoutuvat kunnianhimoiseen aikatauluun. Tavoite on seuraavanlainen:

06/2020	Aiesopimuksen allekirjoittaminen
09/2020	Hankesuunnitelman ja kustannusarvion valmistuminen ja hyväksyminen (ts. Kaupungin ja Kustfastin investointipäätökset)
01/2021	Vapparintien kiinteistön luovutus Kaupungille sekä uusien maanvuokra- ja vuokrasopimusten tekeminen
09/2021	Rakentamisen aloitus
07/2023	Muutto

## **8. KUSTANNUKSET**

Osapuolet vastaavat kukin omalta osaltaan suunnittelusta sekä tämän Sopimuksen ja suunniteltujen järjestelyjen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

## **9. LIITELUETTELO**

- Liite 1 Sopimusalue Vapparintie ja Koulukeskus
- Liite 2 Koulukeskuksen vuokra-alue kiinteistöyhtiölle (laaditaan myöhemmin)
- Liite 3 Ehdotus Vapparintien asuntolarakennusten vuokrattavista maa-alueista
- Liite 4 Selvitys Vapparintien kiinteistön tasearvoista

## 10. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on laadittu kolmena (3) samanaaisena kappaleena, yksi kullekin osapuolelle.

[aika ja paikka]

Paraisten kaupunki

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter

---

Patrik Nygrén, kaupunginjohtaja

---

Joakim von Bergman, toimitusjohtaja

Axxell Utbildning Ab

---

Stefan Johansson, toimitusjohtaja

Liite 4

**Vapparintien tasearvot**

	<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2019</b>	<b>Poisto 2020</b>	<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2020</b>	<b>Paraisten kaupunki</b>	<b>Kustfast</b>
Maa-alueet, Parainen	102 000,00		102 000,00	102 000,00	
Rakennukset, Vapparintie	1 312 499,84	-125 000,00	1 187 499,84	949 999,87	237 499,97
Päärakennus	656 249,92	-62 500,00	593 749,92	593 749,92	
Liikuntasali	393 749,95	-37 500,00	356 249,95	356 249,95	
Asuntola (suurempi)	131 249,98	-12 500,00	118 749,98		118 749,98
Asuntola (pienempi)	131 249,98	-12 500,00	118 749,98		118 749,98
Asuntolaremontti	786 040,41	-71 458,22	714 582,19		714 582,19
Muutostyöt, toimistohuoneet	41 074,46	-3 791,50	37 282,96	37 282,96	
Muutostyöt, kosmetologi	120 939,53	-10 403,40	110 536,13	110 536,13	
Lämpökeskus, Parainen	74 297,52	-11 169,13	63 128,39	63 128,39	
<b>Yhteensä</b>	<b>2 436 851,76</b>	<b>-221 822,25</b>	<b>2 215 029,51</b>	<b>1 262 947,35</b>	<b>952 082,16</b>