

**AIESOPIMUS PYHÄJOKITALON
KEHITTÄMISESTÄ JA TOTEUTTAMISESTA**

Yritys Oy

ja

Pyhäjoen kunta

Sisältö

1 Osapuolet	4
2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus	4
3 Sopimuksen kohde ja kaavoitustilanne	5
4 Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus Hankkeen toteuttamiseksi	5
5 Hankkeen toteutus ja kustannusvastuut.....	6
5.1 Hankkeen toteutus ja Osapuolten vastuut Hankkeen toteutuksessa	6
5.2 Osapuolten vastuu kustannuksista	7
5.3. Aikataulu Hankkeen toteuttamiseksi.....	7
6. Sopimuksen voimassaolo.....	7
7. Luottamukselliset tiedot ja Sopimuksen julkisuus	8
8. Sopimuksen sitovuus ja Hankkeen päätyminen.....	8
9. Sovellettava laki ja erimielisyydet.....	8
10. Muut määräykset	8
11. Allekirjoitukset.....	9

Liitteet

1

Karttaliite

AIESOPIMUS PYHÄJOKITALON KEHITTÄMISESTÄ JA TOTEUTTAMISESTA

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään päättäneet seuraavasta aiesopimuksesta Pyhäjokitalon kehittämiseksi ja toteuttamiseksi (jäljempänä ”**Sopimus**”):

1 Osapuolet

Yritys Oy
(y-tunnus)
osoite
jäljempänä ”**Yritys Oy**”

ja

Pyhäjoen kunta
(y-tunnus 0189127-1)
PL 6
86101 Pyhäjoki
jäljempänä ”**Pyhäjoki**”

Yritys Oy ja Pyhäjoki jäljempänä erikseen myös ”**Osapuoli**” ja yhdessä ”**Osapuolet**”

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Pyhäjoen kunta on 25.9.2015 tehnyt periaatepäätöksen Pyhäjokitalon hankesuunnittelun käynnistämiseksi. Kunnan kehittämisen myötä on ilmennyt selkeä tarve parantaa kunnan palvelutarjontaa ja kehitys tulee lisäämään kysyntää myös majoitus-, ravintola- ja kokoustiloille. Pyhäjokitalosta on tarkoitus tulla vetovoimainen käyntikohte, jossa yksityiset ja julkisen tahon toimijat tarjoavat yhteistyössä monipuolisia ja laadukkaita kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluja, sekä kokous- ja majoituspalveluja kustannustehokkaasti kuntalaisille, matkailijoille ja vierailijoille.

Tarkoituksena on, että Pyhäjokitalo-hanke sisältää kaksi erillistä investointihanketta, joiden toiminnot yhdistetään yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi, Pyhäjokitaloksi jäljempänä tässä Sopimuksessa kuvatulla tavalla. Pyhäjoen kunta, olemassa olevan tai perustettavan yhtiön kautta toimii ns. palveluosan rakennuttajana, vastaten palveluosan suunnitteluun liittyvistä kustannuksista ja **Yritys Oy** perustettavan yhtiön/**olemassa olevan** lukuun toimii ns. matkailuosan rakennuttajana, vastaten matkailuosan suunnitteluun liittyvistä kustannuksista.

Lisäksi Fennovoima on ilmoittanut, että sillä on halukkuutta sijoittaa ns. vierailukeskus ja paikallistoimisto Pyhäjoelle. Tarkoituksena on, että vierailukeskuksessa pidetään yllä pysyviä näyttelyitä ydinvoimasta ja vierailukeskus palvelee läheisen ydinvoimalan tarpeita kokous- ja esittelytilana. Tarkoituksena on, että Fennovoiman vierailukeskus sijoitetaan Pyhäjokitaloon, ns. palveluosaan ja että Fennovoima vuokraa tilat vierailukeskusta ja paikallistoimistoa varten.

Tällä Sopimuksella on tarkoitus sopia Osapuolten keskinäisistä tehtävistä sekä toimimisesta Pyhäjokitalo –hankkeen (jäljempänä ”**Hanke**”) yhteisen tavoitteen toteuttamiseksi.

3 Sopimuksen kohde ja kaavoitusilanne

Sopimuksen kohteena on alue, joka on pinta-alaltaan yhteensä noin 1,77 ha, käsittää Pyhäjoen kunnan keskustaajaman alueelle sijoittuvan alueen, joka muodostuu useista eri kiinteistöistä. Alueella on tämän Sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa muutettu asemakaava, joka on vahvistettu ns. hankekaavana. Asemakaava mahdollistaa Hankkeen toteuttamisen nyt suunnitellussa muodossa ja laajuudessa.

Osapuolet toteavat, että Pyhäjoen kunta itse tai perustettavan / perustettavien yhtiöiden lukuun on hankkinut tai hankkii erillisillä kiinteistönkaupoilla omistukseensa seuraavat tilat, jotka käsittävät Sopimuksen kohteena olevan alueen oheisen karttaliitteen (Liite 1) mukaisesti ("**Sopimusalue**").

- 1) Tilan 625-405-4-103
- 2) Tilan 625-405-4-307
- 3) Tilan 625-405-4-231
- 4) Tilan 625-405-4-44

Lisäksi Pyhäjoen kunta omistaa ennestään seuraavat Sopimusalueen tilat:

- 5) Tilan 625-405-4-45
- 6) Tilan 625-405-4-323

Tarkoituksena on, että Pyhäjoen kunta joko myy tai vuokraa kummankin Osapuolen tätä tarkoitusta varten perustamalle / olemassa olevalle yhtiölle maa-alueen Hankkeen toteuttamiseksi. Maa-ala jaetaan näiden yhtiöiden kesken keskinäisin hallinnanjakosopimuksin.

4 Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus Hankkeen toteuttamiseksi

Osapuolet sitoutuvat kaikki yhdessä ja kukin omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että Osapuoli suorittaa Hankkeen mukaiset tehtävänsä tässä Sopimuksessa ja sen liitteissä määritettyjen periaatteiden ja aikataulun mukaisesti.

Kumpikin Osapuoli sitoutuu ilmoittamaan toiselle Osapuolelle, mikäli sen toimintaedellytyksissä, taloudellisessa asemassa tai muissa olosuhteissa tapahtuu muutoksia, joilla on vaikutusta Hankkeen toteuttamiseen.

Kukin Osapuoli sitoutuu siihen, että Hanke toteutetaan lähtökohtaisesti seuraavia periaatteita noudattaen;

- i. Hanke sisältää kaksi erillistä, kummankin Osapuolen toteuttamaa investointihanketta, jotka toteutetaan huomioiden myös toisen Osapuolen etu ja intressit asiassa. Pyhäjoen kunnan perustama / olemassa oleva yhtiö rakennuttaa ns. palveluosan, johon sijoitetaan kirjasto, kuntosali, kahvila, Fennovoiman vierailukeskus (sisältäen kokoustilat ja auditorion) ("**Palveluosa**"). **Yritys Oy:n perustama/olemassa oleva** yhtiö rakennuttaa ns. matkailuosan, johon sijoitetaan majoitustilat, ravintola, wellness-osasto sekä kokous/liiketiloja, ("**Matkailuosa**"). Kumpikin Osapuoli vastaa kustannuksista omalta osaltaan.
- ii. Hankkeessa pyritään löytämään tehokkaita ja toimintojen synergiaa hyödyntäviä suunnitteluratkaisuja;
- iii. Pyhäjokitalon Palveluosan rakennusmassa suunnitellaan selkeään tilamuodostuksen kannalta pienempiin toiminnallisiin osa-alueisiin, jossa sijaitsevat julkiset palvelut, kuten kirjasto sekä tilat kuntosalitoimintoja sekä ravintolatoimintaa

varten. Lisäksi Palveluosaan sijoittuu Fennovoiman paikallistoimisto ja vierailukeskus sekä erilliset kokoustilat ja auditorio;

- iv. Yritys Oy:n rakennuttama Matkailuosa käsittää erillisen rakennuksen, joka siis koostuu pääosin majoitustiloista ja ravintolatilasta sekä wellness-tiloista. Lähtökohta on, että huoneistot ovat aluksi lyhytaikaisessa vuokratyössä. Kun majoitustarve mahdollisesti muuttuu alueella asuntotarpeeksi, voidaan huoneistot muuntaa suoraan asunnoiksi tai toteuttaa Matkailuosa lyhytaikaisen vuokratyön ja asuntotyön yhdistelmänä. **Yritys Oy** sitoutuu omalta osaltaan kuitenkin siihen, että Matkailuosa on lyhytaikaisen majoittumisen / hotellimajoituksen käytössä Fennovoiman ydinvoimaprojektin rakentamisen ajan.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Osapuolta taikka sen edustajaa ei tule missään olosuhteissa katsoa toisen Osapuolen työntekijäksi, edustajaksi taikka agentiksi, eikä Osapuolella taikka sen edustajalla ole oikeutta tehdä sitoumuksia toisen Osapuolen nimissä taikka puolesta, ellei toinen Osapuoli ole nimenomaisesti tähän kirjallisesti suostunut.

5 Hankkeen toteutus ja kustannusvastuut

5.1 Hankkeen toteutus ja Osapuolten vastuut Hankkeen toteutuksessa

Tarkoituksena on, että Hanketta viedään seuraavalla aikataululla eteenpäin; Hankkeen aloitusvalmius ja siirtyminen rakennusvaiheeseen tulisi olla todettuna 28.2.2019 mennessä ja Pyhäjokitalon olisi tarkoitus valmistua viimeistään vuoden 2020 loppuun mennessä. Tarkempi aikataulu rakennusprojektille täsmennetään urakkaneuvottelujen yhteydessä.

Pyhäjoki on kaavoittanut Sopimusalueen ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ns. hankekaavana. Pyhäjoki vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta siten, kuin alueen rakentaminen edellyttää, kunnan normaalikäytäntöjen mukaisesti.

Kumpikin Osapuoli vastaa omasta osuudestaan Hanketta, sen rahoittamisesta ja rakentamisen kilpailuttamisesta kuitenkin siten, että kumpikin Osapuoli sitoutuu myötävaikuttamaan ja edesauttamaan kohtuullisin tavoin toisen Osapuolen hankkeen toteutumista. Hanke voidaan kilpailuttaa myös yhteisesti Osapuolten toimesta kuitenkin niin, ettei yhteiskilpailutus saa nostaa kokonaiskustannuksia Hankkeessa.

Hanke jakautuu seuraaviin vaiheisiin:

1. Hankkeen aloitusvaiheen toteutuminen 28.2.2019 mennessä

1. Osapuolet ovat hankkineet rahoituksen Hankkeelle, kumpikin erillisesti, sekä Palveluosan että Matkailuosan osalta.
2. Arkkitehti Hankkeelle kilpailutetaan ja valitaan Osapuolten kesken yhdessä. Pyhäjoki vastaa Palveluosan suunnittelukustannuksista ja **Yritys Oy** vastaa Matkailuosan suunnittelukustannuksista.
3. Osapuolista **Yritys Oy** toteuttaa **Hankkeen olemassa olevan yrityksen lukuun** tai on perustanut erillisen yhtiön Hanketta varten (**Yritys-yhtiö**) ja Pyhäjoki on tehnyt päätöksen siitä, perustaako erillisen yhtiön vai toteuttaako Hankkeen kunnan jokin kunnan olemassa olevista yhtiöistä ("**Pyhäjoki-yhtiö**"). Mikäli Pyhäjoki perustaa tätä tarkoitusta varten erillisen yhtiön, on yhtiö perustettu 28.2.2019 mennessä.

4. Pyhäjoki on joko myynyt maa-alan tai solminut maanvuokralain mukaiset maanvuokrasopimukset kummankin edellä, kohdassa 2 todetun yhtiön kanssa Sopimusalueesta. Lähtökohtana on, että kauppahinta on 80 eur /rakennusoikeusm² ja vuokramallissa vuokratuotto Pyhäjoelle on noin 6 % luokkaa.
5. Pyhäjoki ja Pyhäjoki-yhtiö ovat päättäneet Hankkeen käynnistämisestä Palveluosan osalta ja sen rakentamisen kilpailuttamisesta omalta osaltaan.
6. **Yritys Oy ja Yritys-yhtiö** ovat päättäneet Hankkeen käynnistämisestä Matkailuosan osalta ja sen rakentamisen kilpailuttamisesta omalta osaltaan.
7. Osapuolet /kohdassa 2 todetut yhtiöt ovat solmineet tarkemman hankesopimuksen ("**Hankesopimus**").
8. **Yritys-yhtiön** ja Pyhäjoki-yhtiön välillä solmitaan erillinen hallinnanjakosopimus ja lisäksi Hankkeessa solmitaan tarvittavat yhteiskäytön sopimukset eri osapuolten välillä.
9. Pyhäjoki-yhtiö on solminut Fennovoima Oy:n kanssa vuokrasopimuksen.

2. Hankkeen rakennusvaihe 2019-2020 ja projektiorganisaatio

Osapuolten tarkoitus on, että Pyhäjoki kilpailuttaa Palveluosan rakennushankkeen julkisena hankintana ja **Yritys Oy** harkintansa mukaan siten, että urakkasopimukset voidaan solmia valitun urakoitsijan / valittujen urakoitsijoiden kanssa viimeistään 31.3.2019. Tavoite on, että rakennustyöt voidaan aloittaa keväällä 2019 ja saattaa päätökseen viimeistään vuoden 2020 loppuun mennessä.

Osapuolet sopivat, että vaikka Matkailu- ja Palveluosa toteutetaankin erillisinä investointihankkeina, Osapuolet perustavat yhteisen koordinoitiryhmän, joka koostuu talon pääkäyttäjien edustajista: Fennovoima Oy, Pyhäjoki ja **Yritys Oy**. Tarkemmat ehdot projektin koordinoimisesta ja projektinohjauksesta sovitaan erillisessä Hankesopimuksessa.

5.2 Osapuolten vastuu kustannuksista

Kukin Osapuoli vastaa lähtökohtaisesti itse omista kustannuksistaan tässä Hankkeessa.

Kustannusvastuista sovitaan tarkemmin varsinaisessa Hankesopimuksessa.

5.3. Aikataulu Hankkeen toteuttamiseksi

Hanke on tavoite toteuttaa 31.12.2020 mennessä.

6. Sopimuksen voimassaolo

Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

Tämä Sopimus on voimassa määräaikaisena 28.2.2019 saakka ja sitä voidaan jatkaa erillisellä jatkosopimuksella Osapuolten yhteisesti näin sopiessa, kuten kohdassa 8 on todettu.

Osapuolet sitoutuvat solmimaan erillisen Hankesopimuksen ja solmimaan toteuttamaan Hankkeen tässä Sopimuksessa sovitun mukaisesti ja solmimaan tätä tarkoitusta varten tarvittavat sopimukset tässä Sopimuksessa kuvatuin tavoin.

7. Luottamukselliset tiedot ja Sopimuksen julkisuus

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa kaiken toiselta saamansa luottamukselliset tiedot ja olemaan ilmaisematta niitä kolmannelle osapuolelle. Luottamuksellisella tiedolla ja aineistolla tarkoitetaan kaikkea toisen Osapuolen taikka sen asiakkaiden tai yhteistyökumppaneiden liike- tai ammattisalaisuudeksi taikka muutoin luottamukselliseksi katsottavia tietoja ja aineistoja.

Osapuolet toteavat, että tämä Sopimus on julkinen.

8. Sopimuksen sitovuus ja Hankkeen päätyminen

Tämän Sopimuksen tarkoitus on todeta Osapuolten tarkoitus eikä se velvoita Osapuolia tekemään keskenään lopullista Hankesopimusta eikä ryhtymään muihinkaan tässä Sopimuksessa mainitsemattomiin toimenpiteisiin.

Hanke voidaan aina päättää Osapuolten välisin sopimuksin. Mikäli yllä kohdassa 5.1. todettuja toimenpiteitä ei ole toteutettu 31.3.2019 eikä jatkoajasta ole sovittu Osapuolten kesken, tämä Sopimus päättyy, eikä Osapuolilla tällöin ole toisiaan kohtaan mitään velvoitteita tai vaatimuksia tämän Sopimuksen tai käytyjen neuvottelujen johdosta.

Mikäli Hanke keskeytyy muusta, Osapuolista riippumattomasta syystä sen johdosta, että Hankkeen toteuttaminen käy mahdottomaksi, purkautuu tämä Sopimus ilman eri toimenpiteitä kummankaan Osapuolen taholta.

9. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti yhden välimiehen toimesta. Välimiesmenettely käydään Oulussa Suomen kielellä.

10. Muut määräykset

Osapuoli ei saa siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen suostumusta.

Kaikki muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolten on ne allekirjoitettava. Suulliset muutokset ja lisäykset eivät ole päteviä.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

11. Allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on tehty yksi kappale kummallekin Osapuolelle.

Pyhäjoen kunta

Yritys Oy

Matti Soronen, kunnanjohtaja

xxxxxxxxx