



VTK Kiinteistöt Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen vuokraus

VD/9501/10.03.02.06/2016

PW/PS/PS

Vantaan kaupunginvaltuusto on 18.4.2016 hyväksynyt 18.1.2016 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen 002144 sekä tonttijaon muutosehdotuksen 81 Korso/Korson torni. Kaavamuutoksessa Vantaan kaupungin omistama tonttijaon mukainen tontti 81-101-3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka pysäköinti on valtaosaltaan osoitettu VTK Kiinteistöt Oy:n omistamaan pysäköintilaitokseen tontilla 81-117-1. Pysäköintilaitostontti on kaupungin omistuksessa. AK-tontin 81-101-3 autopaikkojen tarve pysäköintilaitoksessa on 45 autopaikkaa.

Pysäköintilaitoksessa on kaikkiaan 312 autopaikkaa ja se on vuokrattu kokonaisuudessaan Vantaan kaupungille 22.12.2005 allekirjoitetulla sopimuksella, jossa vuokrauksen kohteena on sekä monitoimitalo että pysäköintilaitos. Vuokrasopimuksen lisäsopimus on allekirjoitettu 19.4.2012. Edellä mainittuja sopimuksia muutetaan siten, että sopimuksista erotetaan pysäköintilaitoksen vuokraus erilliselle sopimukselle.

Osapuolet ovat allekirjoittaneet 12.8.2016 aiesopimuksen pysäköintilaitoksen vuokraamisesta. Aiesopimuksessa on vahvistettu osapuolten välisessä pysäköintilaitosta koskevassa vuokrauksessa sovellettavat keskeiset ehdot ja osapuolten tarkoitus siitä, että pysäköintilaitos kunnostetaan vastaamaan AK-tontin 81101/3 omistajaksi tulevan tahon tarpeita. Kunnostuksen sisällöstä on laadittu 12.8.2016 päivätty suunnitelma kustannusarvioineen. Alustava kustannusarvio on 660 000,00 euroa (alv. 0 %). Kunnostuksen toteutuneet kustannukset peritään vuokrassa.

Tilakeskus vuokraa VTK Kiinteistöt Oy:ltä pysäköintilaitoksen liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin tarkemmin ehdoin, pääehtojen ollessa seuraavat:

- vuokra-aika alkaa 1.1.2017 ja päättyy 31.12.2066 vuokra-ajan pituuden ollessa 50 vuotta
- vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään indeksitarkistettua teknistä arvoa vuodelta 2015. Vuokrakohteen arvonnäätitys on sopimuksen liitteenä.
- pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 3,5 % poistosta ja 2,5 % korosta siten että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisätynä 0,5 marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 2,2 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista edellä luetuista eristä.
- vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin
- vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksista
- vuosikorjaustyyppisistä kustannuksista vastaa vuokralainen
- vuokralainen vastaa myös ylläpito- ja kiinteistöhuoltokustannuksista, kuten lämmitys-, vesi, sähkö-, kiinteistöhuolto- ja vartiointikustannukset
- vuosivuokran laskennallinen määrä 2016 on arvonlisäverollisesta osasta 240 578,12 euroa (alv. 0%), ja verottomasta osasta 40 546,78 euroa, eli yhteensä 281 124,99 € (alv. 0%)

Edellä mainittuihin vuokrasopimuksiin liittyy rasitesopimus, jolla AK-tontin 81101/3 hyväksi perustetaan tonttia 81117/1 rasittamaan oikeus käyttää rasitetussa kiinteistössä sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa osoitettua aluetta auto- ja moottoripyöräajoneuvojen pysäköintiin.

Tekninen lautakunta 8.11.2016 § 13

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välinen pysäköintilaitoksen vuokrasopimus allekirjoitettavaksi
- b) oikeuttaa tilakeskus tekemään Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n väliseen Lumo-monitoimitalon vuokrasopimukseen tarvittavat muutokset sekä allekirjoittamaan uusittu vuokrasopimus
- c) hyväksyä rasitetun kiinteistön 92-81-102-2 (omistaja VTK Kiinteistöt Oy) ja oikeutetun kiinteistön 92-81-101-3 (omistaja Asunto Oy Vantaan Astrum) sekä Vantaan kaupungin välinen rasitesopimus allekirjoitettavaksi.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- vuokrasopimus
- rasitesopimus

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Pasi Salo 09 839 28756, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi