



Lumo-monitoimitalon vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:ltä sekä rasitesopimuksen muutosten hyväksyminen

VD/1379/10.03.02.06/2017
PW/PS/PSi/HS

Tekninen lautakunta on 8.11.2016 § 13 päättänyt 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 välisen rasitesopimus allekirjoitettavaksi sekä oikeuttanut tilakeskuksen valmistelemaan Lumo-monitoimitalon vuokrasopimukseen tarvittavat muutokset ja allekirjoittamaan uusittu vuokrasopimus. Asuintalon rakennuttaja Lujatalo Oy on teknisen lautakunnan tekemän päätöksen jälkeen ilmoittanut rasitesopimuksen osapuolen muutoksesta, jossa rasitesopimuksen osapuoleksi ja tontin 81101-3 omistajaksi tulee Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond (Y-tunnus 2735964-6).

Vantaan kaupungin konsernipalvelut, tilakeskus ja yrityspalvelut ovat valmistelleet Lumo-monitoimitalon ja Lumon pysäköintitaloa koskevan vuokrasopimuksen muutoksia siten, että monitoimitalosta ja pysäköintitalosta solmitaan erilliset vuokrasopimukset. Lumo-monitoimitalon vuokrausneuvotteluissa ja sopimuksen valmistelun yhteydessä on käynyt ilmi, että sopimusehtojen muutokset ovat niin merkittäviä, että niiden hyväksyminen kuuluu teknisen lautakunnan toimivallan piiriin.

Lumo-monitoimitalon vuokrauksesta valmistellun sopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokrauksen kohteena ovat Vantaan kaupungin 81. kaupunginosan korttelissa 8116 tontilla 1 sijaitsevassa vuokranantajan omistamassa rakennuksessa toimitilat, jotka ovat pinta-alaltaan 10 654 m²
- 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 arvonnäyttö 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 lisättynä 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
- vuosikorjaustyypisistä kustannuksista vastaa vuokralainen
- vuokralainen vastaa myös ylläpito- ja kiinteistöhuoltokustannuksista, kuten lämmitys-, vesi-, sähkö-, kiinteistöhuolto- ja vartiointikustannukset
- vuosivuokran laskennallinen määrä vuoden 2016 teknisen arvon perusteella on 1 535 646,58 euroa (alv. 0 %)

Verrattuna aikaisempaan Lumon vuokrasopimukseen, joka on käsittänyt sekä monitoimitalon että pysäköintitalon, sopimusehdot muuttuvat merkittävästi sekä vuokrien määrittelyperusteiden että vuokra-ajan osalta. Aikaisemmassa sopimuksessa pääomavuokran koron osuuden määrä oli sidottu markkinakorkoihin (Euribor 12 kk). Uudessa sopimuksessa koroksi on valittu 2,5 %. Lyhyellä aikavälillä pääomavuokra kasvaa, mutta pitkällä aikavälillä taloussuhdanteiden parantuessa ja markkinakorkojen noustessa pääomakorko jää vastaavasti markkinakorkoa alhaisemmaksi. Aikaisempi vuokrasopimus olisi päättynyt 10.2.2023. Vuokratason muutoksia ei ole huomioitu tilakeskuksen ja sivistystoimen vuoden 2017 käyttösuunnitelmassa. Vuoden 2017 osalta vaikutus on noin 700 000 euroa. Uusi sopimus jatkuisi edellä esitetyn perusteella vuoden 2066 loppuun. Vuokrausaika on sama kuin Lumon pysäköintitalolla ja perustuu pysäköintitaloa koskevan rasitesopimuksen keston.

Tekninen lautakunta 14.2.2017 § 10

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä rasitesopimukseen tehtävät muutokset



- b) hyväksyä Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välisen Lumomonitorointitalon vuokrasopimuksen allekirjoitettavaksi

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- vuokrasopimus
- rasitesopimus

Täytäntöönpano: VTK Jukka Antila

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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