



Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin omistaman pysäköintilaitoksen (rakennuksen) ostaminen ja maanvuokraoikeuden ennen aikaisesta päättämisestä sopiminen / AK

VD/5229/10.00.01.00/2018

AK/TJ/SB/ET

Päätetään ostaa Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinniltä sen omistama pysäköintilaitosrakennus 1 miljoonan euron kauppahinnalla sekä sopia yhtiön ja kaupungin välinen maanvuokrasopimus päättyväksi Tikkurilan kirkon korttelin tulevan asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi.

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 61204 yleisen (LP-) alueen 92-61-9906-1 sekä Asematien ja Unikkotien katualueet. Samassa korttelissa Vantaan seurakuntayhtymä omistaa tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) ja Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä) tontin nro 61-204-3. **Vantaan seurakuntayhtymä** haki 1.10.2014 asemakaavamuutosta Tikkurilan kirkon purkamiseksi ja uuden kirkon rakentamiseksi sekä samalla tontilla sijaitsevan virastotalon purkamiseksi ja asuin- sekä muiden rakennusten rakentamisen mahdollistamiseksi tontille. Kaupunki ja seurakuntayhtymä neuvottelivat asemakaavan muutoshakemuksen yhteydessä ja todettiin, että mikäli kaavoitukseen ryhdytään, on kokonaisuuden kannalta perusteltua liittää kaavamuutostyöhön myös kaupungin tontti (edellä mainittu yleinen alue). **Kaupunginhallitus** päätti 20.10.2014 § 36 kirkon korttelin kehittämisestä ja tätä koskevan yhteistoimintasopimuksen hyväksymisestä.

Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin (yhtiö) toimialana on omistaa, hallita ja ylläpitää pysäköintilaitoksia ja -alueita Vantaalla. Yhtiö omistaa 1980-luvun lopussa valmistuneen pysäköintilaitoksen korttelin 61204 Unikkoparkki -nimisessä pysäköintilaitoskokonaisuudessa. Unikkoparkissa on kaikkiaan 424 pysäköintipaikkaa ja näistä 118 paikkaa on yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa. Yhtiön ja kaupungin välillä on 30.6.2037 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus pysäköintilaitoksen tontista. Unikkoparkki sijaitsee asemakaavamuutoksen alueella.

Kaupunginhallitus päätti 28.5.2018 § 33 saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.5.2018 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen 002254 ja tonttijakoehdotuksen sekä tonttijaon muutosehdotuksen, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli. Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuustossa kesäkuussa 2018.

Asemakaavamuutos ja alueesta järjestetty tontinluovutuskilpailu tulevat todennäköisesti johtamaan alueen pysäköintilaitoskokonaisuuden purkamiseen. **Kaupunginhallitus** päätti 28.5.2018 § 11 ostaa Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasemalta 50 Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin B-sarjan osaketta 434 482,76 euron kauppahinnalla. Vantaan kaupungin omistusosuus yhtiössä kaupunginhallituksen päätöksen täytäntöönpanon jälkeen on 100 %. Kaupunginhallitus totesi, että osakekaupan jälkeen kaupunki hankkii yhtiöltä pysäköintilaitoksen suoraan omistukseensa siten, että suoritettava kauppahinta sisältää korvauksen myös vuokraoikeuden ennenaikaisesta päättämisestä ja että tämän jälkeen kaupunki voi luovuttaa tontinluovutuskilpailun perusteella valitulle toteuttajalle kilpailussa vahvistetuilla ehdoilla. Kaupunginhallitus totesi edelleen, että pysäköintilaitoksen ostamista ja vuokraoikeuden päättämistä koskeva järjestely käsiteltäisiin kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä erikseen kesäkuun aikana 2018.



Verotusmenettelylain 29 §:ssä säädetyllä peiteltyllä osingolla tarkoitetaan rahanarvoista etuutta, jonka osakeyhtiö antaa osakkaansa hyväksi osakkuusaseman perusteella vastikkeetta tai tavallisesta olennaisesti poikkeavan hinnoittelun johdosta. Peiteltyä osinkoa tapauksessa syntyisi, jos Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinti luovuttaisi pysäköintilaitoksen alihintaan kaupungille, tai yhtiö luopuisi vuokrasopimuksesta korvauksetta kaupungin hyväksi. Sanotun takia kaupungin tulee veroriskin minimoimiseksi hankkia pysäköintilaitos yhtiöltä arvolla, joka pysäköintilaitoksella on yhtiön taseessa (n. 1 milj. euroa). Laadittavassa kauppakirjassa todetaan, että maanvuokrasopimus päätetään kaupanteon yhteydessä ja että pysäköintilaitoksen kauppahinta sisältää korvauksen myös vuokraoikeuden ennen aikaisesta päättämisestä.

Verohallinnon ohjeen mukaan sijoituskäytössä olevien kiinteistöjen ja toimitilaosakkeiden arvo määritetään tuottoarvomenetelmällä. Verohallinnon ohjeen mukaisesti laskien yhtiön pysäköintilaitoksen arvoksi saataisiin 1,019 milj. euroa, kun käytetään samoja tuottoja ja menoja kuin KPMG Oy Ab:n 9.2.2018 päivityssä yhtiön osakkeiden arvonmäärityksessä. Kauppahinta 1 milj. euroa ei muodostaisi tavallisesta olennaisesti poikkeavaa hinnoittelua ottaen huomioon mm. pysäköintilaitoksen toiminnan päättämiseen liittyvä valmistelu ja pysäköintilaitoksen tekninen kunto, joka toiminnan jatkuessa edellyttäisi laajaa peruskorjaamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinniltä sen omistama kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitseva pysäköintilaitos 1 milj. euron kauppahinnalla,
- b) todeta laadittavassa kauppakirjassa, että 14.1.1988 allekirjoitettu kaupungin ja Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin välinen maanvuokrasopimus päätetään kaupanteon yhteydessä ja että pysäköintilaitoksen kauppahinta sisältää korvauksen myös vuokraoikeuden ennen aikaisesta päättämisestä,
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen neuvottelemaan tarkemmista kaupan ehdoista ja valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen lakimies allekirjoittamaan kauppakirja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

konsernilakimies Susanne Boström, puh. 050 3122113
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi