



Esisopimus toimitilojen vuokrauksesta Kielotie 13:n toimistorakennuksesta

VD/3850/10.03.02.06/2019
PW/PS/UPM/HS

VTK Kiinteistöt Oy:n tavoitteena on aikaansaada yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa yhtiön omistamalle tontille (kiinteistötunnus 92-421-6-426 osoitteessa Kielotie 13) sekä tontin naapurissa sijaitseville Vantaan kaupungin omistamille korttelin 61206 alueille asemakaavan muutos, jolla osoitettaisiin alueelle lisää rakennusoikeutta toimitila-, liike- ja asuntorakentamista varten. Pääosa osoitettavasta rakennusoikeudesta käytetään kaupungille varattavien tilojen rakentamiseen.

Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo on sulautettu VTK Kiinteistöt Oy:hyn järjestelyssä, joka on rekisteröity 31.8.2018.

Tällä esisopimuksella kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella VTK Kiinteistöt Oy:ltä. Esisopimuksen ehtojen toteuduttua osapuolet allekirjoittavat lopullisen vuokrasopimuksen. VTK Kiinteistöt Oy suunnitteluttaa ja rakennuttaa vuokrakohteen kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi toimitiloiksi. Kaupungin käyttöön rakennettavat tilat mitoitetaan noin 800 työntekijälle, mikä vastaa kaupungin laatiman hankesuunnitelman mukaan (kaupunginhallitus 11.12.2017) pinta-alaltaan noin 9 500 htm²:n tiloja, joihin käytetään rakennusoikeutta noin 11 000 kem².

Kaupunki sitoutuu lisäksi vuokraamaan erillisellä sopimuksella autopaikkoja vähintään suunnittelu- ja kaavaratkaisusta ilmenevä määrä maantasopaikkoina sekä vuokrakohteen alle sijoittuvasta maanalaisesta pysäköintihallista autohallipaikkoina. VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu käynnistämään vuokrakohteen toteuttamisen siten, että tavoitteena on suunnittelun kilpailuttaminen vuonna 2019, suunnittelun aloittaminen vuonna 2020, rakennuslupan hakeminen ja rakentamisen aloitus vuonna 2021 sekä tilojen valmistuminen vuoden 2024 alkupuolella. VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määräysten mukaisesti, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 25 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molempinpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöön otettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.

Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten (mukaan lukien purkukustannukset) ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Tonttia koskeva asemakaavan muutos on tullut vireille 6.10.2017. Asemakaavaa koskevan muutosprosessin yhteydessä yhtiö tarvittaessa neuvottelee ja yhtiökokouksen sen hyväksyessä solmii Vantaan kaupungin kanssa maankäyttösopimuksen. Hankkeen eteneminen edellyttää muutosalueen asemakaavamuutoksen lainvoimaisuutta.

Tämän esisopimuksen mukainen vuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.



Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta. Esisopimus on voimassa vuokrasopimuksen solmimisen asti. Mikäli vuokrakohteen rakentamista ei ole osapuolista riippumattomasta syystä aloitettu 31.12.2022 mennessä, raukeaa tämä sopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttämiksi käyneet kustannukset. Osapuolet voivat muuttaa esisopimusta ja sen liitteenä olevaa vuokrasopimusluonnosta yhteisellä kirjallisella sopimusmuutoksella.

Tekninen lautakunta 7.5.2019 § 19

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti esisopimuksen ehdot toimitilojen vuokrauksesta Kielotie 13 toimistorakennuksesta Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n kesken
- b) valtuuttaa tilakeskus neuvottelemaan ja allekirjoittamaan vuokrauksen esisopimuksen ja todeta, että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on hyväksytty ja allekirjoitettu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Esisopimus Kielotie 13:n toimistorakennuksesta
Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Toimitilapäällikkö Pasi Salo p. 0407199700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)