



Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-41-110-1 Viinikkala/ AK

VD/902/10.00.02.02/2020

AK/JSa

Esitetään kumottavaksi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 16.9.2019 § 21 myydä Viinikkala kortteli 41110 tontti nro 1 BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Viinikkalan kaupunginosassa sijaitsevasta 7020 m² suuruisesta tontista 41110/1 BestLevel Oy:n sekä Sinla Oy:n yhdessä omistamalle perustettavalle kiinteistöyhtiölle. Alue on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen korttelialueeksi TKT. Tontin rakennusoikeus on 3510 k-m². Vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2022. Vuosivuokra on 39 487 euroa. Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus ostaa tontti 789 750 euron kauppahinnalla vuokra-ajan päättyessä, eli viimeistään 30.4.2022 mennessä.

Vantaan kaupunki omistaa Viinikkalan kaupunginosassa toimitilarakennusten (TKT) korttelissa 41110 tontin nro 1. Korttelin 41110 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Viinikkalan alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 16.9.2019 § 21 myydä Viinikkala korttelin 41110 tontin nro 1 BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön. Tontin kauppahinnaksi päätettiin 789 750 euroa.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on ilmennyt, että Vantaan kaupungin vesilaitos on aikoinaan varastoinut kyseiselle tontille maamassoja, jotka tulee puhdistaa myytävältä alueelta. Tontin maaperään liittyvät yksityiskohdat paljastuivat lautakunnan päätöksen jälkeen.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut BestLevel Oy:n sekä Sinla Oy:n kanssa uuden ratkaisun, jonka mukaan kaupunki aluksi vuokraa tontin BestLevel Oy:n ja Sinla Oy:n omistamalle perustettavalle kiinteistöyhtiölle ja samalla sitoutuu myymään kyseisen tontin kahden vuoden kuluttua perustetulle kiinteistöyhtiölle.

Kiinteistöjohtaja esittää vuokrattavaksi kahden vuoden ajaksi BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön Viinikkalan kaupunginosasta korttelin 41110 tontin nro 1. Tontin pinta-ala on 7020 m² ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3510 k-m². Tontin vuosivuokra on 39 487 euroa (5 % tontin myyntihinnasta). Kaupunki ei peri tontista vuokraa 1.4.2020–31.10.2020 väliseltä ajalta maaperän puhdistustyöstä johtuen. Samalla kiinteistöjohtaja esittää, että kaupunki tekee esisopimuksen tontin myymisestä BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun kyseisen tontin vuokrakauden päätyttyä. Tontin myyntihinta on 789 750 euroa.

Maanvuokrasopimuksella ja kiinteistökaupan esisopimuksella osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Tontin vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2022.
- Tontin vuosivuokra on 39 487 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 225 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).
- Vuokraa ei peritä 1.4.2020–1.10.2020 väliseltä ajalta.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.



- Best Level Oy sekä Sinla Oy sitoumuksen antajina vastaavat yhteisesti maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 789 750 euron kauppahinnalla kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättyessä, eli viimeistään 31.5.2022 mennessä ja edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 3510 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 225 €/k-m2.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Korttelin 41110 tontin 1 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 31.5.2020 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa,

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kumotaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 21 tekemä päätös myydä Viinikkalasta korttelin 41110 tontin nro 1 BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön,
- b) kaupunki vuokraa Viinikkala korttelin 41110 tontin nro 1 BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön,
- c) vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2022,
- d) tontin vuosivuokra on 39 487 euroa
- e) vuokraa ei peritä 1.4.2020–1.10.2020 väliseltä ajalta,
- f) kaupunki tekee kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö 789 750 euron myyntihintaan kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä,
- g) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisesti,
- h) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.5.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokrattavasta tontista 92-41-110-1
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat



Vantaa

Muutoksenhaku: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676

etunimi. sukunimi[at]vantaa.fi