



Vantaankosken entisen viilatehtaan vuokraaminen / PW

VD/1541/10.04.02.00/2023

AK/SL/HP

Esitetään, että Vantaan kaupunki vuokraa Vantaankosken entisen viilatehtaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle ravintolatoimintaa varten 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella ajalle 1.1.2028–31.12.2047. Määräaikaisella vuokrasopimuksella jatketaan nykyistä vuokrasopimusta, joka päättyy 31.12.2027.

Dalforsin vanha viilatehdas on museoviraston suojelema tehdasrakennus Vantaankosken äärellä. Vuonna 1903 valmistunut viilatehdas oli toiminnassa 1960-luvulle asti, jonka jälkeen perikunta myi viilatehtaan alueen rakennuksineen Vantaan kaupungille. Vantaan kaupunki päätti kunnostaa huonoon kuntoon päässeeseen rakennuksen ja kehittää Vantaankosken ja sen ympäristön virkistyskäyttöä. Rakennuksen kunnostamiseen kaupunki etsi sopimuskumppania ja tekninen lautakunta päätti 16.1.2002 § 18 viilatehtaan vuokraamisesta Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 28.1.2002 § 29. Tilat vuokrattiin ravintolatiloiksi.

21.3.2002 solmitun yhteistoiminta- ja vuokrasopimuksen mukaisesti vuokrasopimus oli voimassa 21.3.2002-31.12.2017. Viilatehtaaseen tekemäänsä investointia vastaan vuokralainen sai vuokrastaan vuokrahyvityksenä vapaakuukausia 510 000 euroon asti.

Vuokralainen halusi muuttaa vuokrasopimuksen voimassaoloa ja 16.5.2011 § 11 tilakeskuksen lautakunta päätti hyväksyä esityksen lisäsopimuksesta. Lisäsopimuksen mukaisesti nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2027 asti, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokralainen toteutti myös noin 135 000 euron suuruista lisäinvestointia vuokrakohteeseen, joista vuokralaiselle myönnettiin perusvuokrasta vapaakuukausia.

Vuokralaisen vuokrakohteeseen toteuttamat investoinnit ovat olleet lähinnä sisätilojen remontointi- ja muutostöitä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen vuosihuollon käyttökuluista, vesi-, sähkö- ja lämmityskuluista, puhtaanapidosta, rakennuksen sisätilojen korjauskuluista sekä omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta. Vuokranantaja vastaa rakennuksen täysarvovakuutuksesta.

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy haluaa varmistaa viilatehtaan vuokrasopimuksen jatkumisen myös vuoden 2027 jälkeen. Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on hankkinut puolueettomalta konsultilta arvion käyvästä vuokratasosta tilausravintolakäytössä olevasta viilatehtaan rakennuksesta. Vuokratasonäkemyksen tarkoituksena on määritellä kohteen markkinavuokra-arvio, joka perustuu omistajalta, vuokralaiselta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohdetta ja sen ympäristöä määritteleviin tietoihin. Realia Managementilta saadun vuokratasolausunnon mukaan kohteen kiinteä nettovuokra noudattaen samaa vastuunjakoa kuin nykyinen sopimus on noin 5 000 euroa kuukaudessa. Tämä perustuu kohteen kuntoon, sijaintiin sekä tarjolla oleviin vertailuvuokriin.

Vantaan kaupunki ja Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy ovat neuvotelleet 20 vuoden määräaikaisesta vuokrasopimuksesta nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2027, jolloin vuokra-aika olisi 1.1.2028-31.12.2047. Vuokran määrä on 5 000 euroa kuukaudessa lisättynä voimassa olevalla arvonlisäverolla. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokravakuus on 20 000 euroa. Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut jatkuvat nykyisen sopimuksen mukaisina.



Vantaankosken aluetta on tarkoitus kehittää yhtenä kokonaisuutena. Siksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksen edellytyksenä on, että Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun ja sitoumuksen antajana, allekirjoittaa Vantaan kaupungin kanssa esisopimuskokonaisuuden, joka koskee Vantaankosken myllyaluetta, eli Vantaanlaaksossa sijaitsevan maa-alueen vuokraamista kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1 sekä myllyn ja myllyn sivurakennuksen kauppaa. Sopimukset allekirjoitetaan, vaikka Vantaan kaupungin päätöksillä ei ole lainvoimaa, mutta pannaan täytäntöön päätöksien saadessa lainvoiman.

Mikäli sopimuskokonaisuutta koskeva kaupunkitilalautakunnan päätös kumotaan muutoksenhaussa, allekirjoitetaan vanhan viilatehtaan vuokrasopimus ja pannaan täytäntöön edellä mainitusta edellytyksestä huolimatta, mikäli kaupunkitilalautakunta on vanhan viilatehtaan vuokrasopimuksen hyväksynyt.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 23

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- hyväksyä Viilatehtaan vuokraus Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle (y-tunnus 1757265-4) 1.1.2028 alkaen määräaikaisesti 31.12.2047 asti (20 vuotta),
- valtuuttaa kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö neuvottelemaan lopullinen vuokrasopimus Viilatehtaan vuokrauksesta, ja
- edellyttää, että samassa yhteydessä allekirjoitetaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun, esisopimuskokonaisuus, joka koskee Vantaankosken myllyaluetta, eli Vantaanlaaksossa sijaitsevan maa-alueen vuokraamista kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1 sekä myllyn ja myllyn sivurakennuksen kauppaa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen poistui yleislausekejävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369



Vantaa

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)