



Koivuhaan tontteja 92-68-161-13 ja 92-68-161-14 koskevan vuokrasopimuksen muuttaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/5315/10.00.02.00/2017

AK/HR

Esitetään, että muutetaan Koivuhaan tontteja 92-68-161-13 ja 92-68-161-14 koskevan vuokrasopimuksen ehtoja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukilainahankkeelta vaatimia ehtoja vastaaviksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 28 varasi tontin 68161/13 VAV Asunnot Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tonttivarauksella on jatkettu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimesta useampaa otteeseen, koska hankkeelle ei ole saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA:lta) rahoitusta. Viimeisin tonttivarauksen jatko on tehty kaupunkilautakunnassa 10.11.2021 § 14.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 10.2.2022 antanut osapäätöksen, jossa se on hyväksynyt hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. VAV Asunnot pystyy täten käynnistämään hankkeen keväällä 2022. Tontille 68161/13 on tulossa 115 asunnon vuokratyö.

AK-tontti 68161/13

Tontin 68161/13 rakennusoikeus on 5 300 k-m². Tontti 68161/13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Asemakaavassa on sallittu rakennusoikeuden ylitystä 10 %, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energialähteistä. Rakennuslupapäätöksessä ylitys (468 k-m²) on perusteltu siten, että rakennusoikeuden ylitys max. 10 % on sallittu, koska hanke liitetään kaukolämpöön.

Vantaan Energian lämmön tuotannon polttoainejakauma vuonna 2021 oli seuraavanlainen:

- 43 % energijäte
- 24 % bioenergia
- 18 % kivihiili
- 3 % turve
- 12 % maakaasu

Koska 67 % kaukolämmöstä tuotetaan uusiutuvilla energialähteillä, ei rakennusoikeuden ylityksestä 468 k-m² voida periä lisävuokraa.

Tontti 68161/13 vuokrataan 40 vuoden vuokrasopimuksella. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä (v. 2022) enimmäisyksikkö hinnalla, joka on 430 €/k-m² tontille 16161/13. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin maanvuokra on voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta.

Tontin vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra vuodelta 2022 on 91 160 euroa (430 €/k-m² x 5300 k-m² x 4 %). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA-tontin vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on



jäänyt jälkeen ARA:n senhetkisestä vuokratasosta, ottaen huomioon valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja koskeva lainsäädäntö ja muut viranomaisohjeet.

LPA-tontti 68161/17 ja AH-tontti 68161/14

Tontin 68161/13 autopaikoista 46 kappaletta sijoittuvat omalle tontille kannen alle.

Maantasopysäköintiautopaikkoja yhteensä 23 kappaletta on myös saman korttelin LPA-tontilla numero 17 ja AH-tontilla 14 rasitepaikkoina. LPA-tontti 68161/17 ei ole kaupungin omistuksessa vaan tontille 68161/13 on osoitettu rasitesopimuksen perusteella 16 (15 ja kaksi puolikasta) autopaikkaa. AH-tontille on osoitettu 7 (6 ja kaksi puolikasta) autopaikkaa. AH-tontista 68161/14 vuokrataan 40 vuoden vuokrasopimuksella autopaikoitukseen noin 154 m² suuruinen alue. Alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon ja vuosivuokra on 4 % myyntihinnasta. Vuosivuokra vuodelta 2022 on 388 euroa (154 m² x 63 €/m² x 4 %). Autopaikoitukseen vuokrattavan alueen arvonlisäverollisuus on selvityksessä. Mikäli todetaan, että tässä tapauksessa autopaikoitukseen vuokrattava alue on arvonlisäverollista toimintaa, tehdään maanvuokrasopimus arvonlisäverollisena.

Autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskulut

LPA-tontin ja AH-tontin maantasopysäköintiautopaikat on jo rakennettu. Autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskulut 145 643,77 euroa (alv 24 %) peritään tontin 68161/13 vuokraajalta AK-tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamistilaisuuden yhteydessä. Samassa yhteydessä peritään myös AH-tontin 68161/14 rakentamisesta aiheutuneet kulut 76 538,41 euroa (alv 24 %), joita ovat mm. hulevesialtaan rakentamiskulut, kevyen liikenteen väylän rakentamiskulut, pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentamiskustannukset, jotka kohdistuvat tonttiin 68161/13. Yhteisjärjestelysopimuksessa on tarkemmin kerrottu tontille 13 kohdistuvista kustannuksista.

Hallintosääntö

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa

Kaupunkitilalautakunta 23.3.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Koivuhaan korttelin 68161 tontti 13 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- b) että tontin 68161/13 myyntihinta vuonna 2022 on 2 279 000 euroa ja vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- c) vuokrata Koivuhaan korttelin 68161 tontista 14 noin 154 m² suuruinen alue VAV Asunnot Oy:lle tontin 68161/13 autopaikoitukseen 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- d) että noin 154 m² suuruisen alueen myyntihinta tontista 68161/14 vuonna 2022 on 9 702 euroa ja vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- e) periä LPA-tontin 68161/17 ja AH-tontin 68161/14 suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuneet kulut 222 182,18 euroa (alv 24 %), jotka kohdistuvat tonttiin 68161/13, ja
- f) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtäviä vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunki on vuokrannut 40 vuoden vuokra-ajalla VAV Asunnot Oy:lle 30.5.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella asuinkerrostalotontin 92-68-161-13 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon sekä osan tontista 92-68-161-14 autopaikoitukseen. VAV Asunnot Oy on rakentamassa tontille 92-68-161-13 asuinkerrostaloja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on kuitenkin vaatinut vuokrasopimuksen ehtojen muuttamista sellaisiksi, että ne vastaavat korkotukilainahankkeelta vaadittuja ehtoja. ARA vaatii, että vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta. Lisäksi ARA vaatii, että maanvuokrasopimuksessa on irtisanomisen oltava kielletty laina-aikana. Irtisanomisehdon syynä on se, että kiinteistön vuokraoikeus on pantattu korkotukilainan vakuudeksi, ja jos vuokrasopimus irtisanottaisiin laina-aikana, lainalla ei olisi vakuutta. Nämä ehdot eivät ole tulleet aiemmin ilmi VAV Asunnot Oy:n lainapäätöshakemusta käsitellessä, koska kyseinen tontti on ensimmäinen, jonka kaupunki on vuokrannut VAV Asunnot Oy:lle. Tätä ennen tontit on myyty VAV Asunnot Oy:lle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 22.11.2023 § 9**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) muuttaa asuntotontin 92-68-161-13 vuokra-aika 45 vuodeksi 40 vuoden sijaan,
- b) muuttaa autopaikoitukseen vuokratun tontin 92-68-161-14 osan vuokra-aika 45 vuodeksi 40 vuoden sijaan, ja
- c) lisätä vuokrasopimukseen ehto, jonka mukaan vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)