



Maanvuokrasopimuksen purkaminen Myyrmäen urheilupuistossa / Vantaa Areena Oy / AK

VD/183/10.00.02.02/2017

AK/GK/HP

Esitetään Vantaa Areena Oy:lle Myyrmäen urheilupuistosta sijaitsevan liikuntahallin rakentamista varten vuokratun maa-alueen maanvuokrasopimuksen purkamista maksamattomien maanvuokrien ja sopimusrikkomusten takia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.5.2021 § 16 vuokrata Vantaa Areena Oy:lle noin 5950 m²:n suuruisen maa-alueen liikuntahallia varten. Vuokra-alue sijaitsee kiinteistössä 92-15-9904-2 Energia Areenan, Myyrmäki-hallin ja jalkapallostadionin välisellä metsäisellä kumpareella. Kyse oli viimeinen asemakaavan mukainen rakentamaton liikuntahallin paikka Myyrmäen liikuntapuistossa.

Vuokra-aika on ollut 1.8.2021-31.7.2021. Vuosivuokra 14508,75 euroa on ollut ajalla 1.8.2021 – 31.12.2022, ja 1.1.2023 jälkeen 29107.50 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 22.6.2021.

Liikuntahalli oli tarkoitus rakentaa ensisijaisesti padelia ja voimistelua varten, mutta liikuntahallin piti olla muuntojoustava, koska liikuntamuodot voivat vaihdella vuosien saatossa. Liikuntahallin pohjan pinta-ala oli noin 3869 m², ja sen suunniteltu koko oli 85,4 m x 45,3 m. Osa hallista oli suunniteltu kahteen kerrokseen. Pysäköinti olisi ollut liikuntahallin eteläpuolella, jossa olisi ollut 65 autopaikkaa, ja itäpuolella, jossa olisi ollut kahdeksan autopaikkaa.

Vantaa Areena Oy esitti myös uudet entistä suuremman liikuntahallin suunnitelmat ja niitä koskevan maanvuokrasopimuksen kaupunkilautakunta hyväksyi 21.9.2022 § 20. Vuosivuokra olisi 81 109 euroa. Tätä uutta maanvuokrasopimusta ei kuitenkaan koskaan allekirjoitettu. Lautakunnan päätöksen mukaan se tuli allekirjoittaa 31.12.2022 mennessä, joten päätös on rauennut.

22.6.2021 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaan liikuntahalli tuli rakentaa kahden vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Sopimus allekirjoitettiin 22.6.2021. Liikuntahallia ei ole rakennettu 22.6.2023 mennessä eikä liikuntahallin rakentamista ei ole aloitettu lainkaan. Liikuntahallille ei ole myöskään myönnetty rakennuslupaa. Tällä hetkellä vuokra-alue on edelleen koskematonta metsää, jonne ei ole tehty mitään rakentamisen etukäteisvalmisteluja.

Maanvuokrasopimuksen mukaan, jos vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa täysimääräisen ja alentamattoman vuotuisen vuokran suuruisen määrän kymmenkertaisena. Vantaa Areena Oy ei ole myöskään hakenut rakentamisajalle pidennystä, joten sopimussakko on elinkustannusindeksillä tarkistettuna 299 746 euroa (elinkustannusindeksi 1951:10=100 on ollut tammikuussa 2023 2249 ja viimeksi julkaistu joulukuun 2023 on ollut 2316).

Vantaa Areena Oy ei ole maksanut maanvuokraa ajalta 1.7.2023-31.12.2023, yhteensä 16 060,18 euroa. Vuokralaiselle on lähetetty sähköpostitse 19.10.2023 vuokralaista kaupunkiin päin edustaneen konsultin Tommi Vilhusen kautta kehoitus maksaa maanvuokra 20.11.2023 mennessä. Maanvuokraa ei ole maksettu kehotuksesta huolimatta.



Vantaa Areena Oy:n omistaa nykyisin ruotsalainen Padel United -konserni. Konsernin edustaja Waselius & Wist Oy:n lakimies Ida Keränen on ilmoittanut sähköpostitse 15.1.2024, että koko Padel United -konsernilla on haastavan markkinatilanteen takia ollut vaikeuksia, ja useita konserniyhtiöitä on asetettu yrityssaneeraukseen ja konkurssiin. Myös Vantaa Areena Oy:n tilanne on, ettei yhtiössä tällä hetkellä ole mitään toimintaa eikä sen toiminnan jatkamiselle ole edellytyksiä Vantaa Areena Oy:n ja Vantaan kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Vantaa Areena Oy:lle ei siten ole sopimuksen mukaisesti mahdollista rakentaa sovittua urheiluhallia tai jatkaa vuokranmaksua. Mikäli kaupunki ei luovu vaatimuksistaan, niin Vantaa Areena Oy on haettava konkurssiin. Sähköpostissa todetaan lopuksi, että koska yhtiö on varaton, ei yhtiön velkojille kerry konkurssissa jako-osuutta.

Maanvuokralain 21 § 1 momentin 2) kohdan perusteella vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta.

Kaupungin intressissä on purkaa vuokrasopimus ja periä sopimussakot. Myös maksamattoman maanvuokran perimistä jatketaan. Konkurssitilanteessa konkurssipesä vastaa yhtiön taloudesta.

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Tämän mukaisesti lautakunta päättää myös maanvuokrasopimuksen purkamisesta.

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 28 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteistön ja muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkitilalautakunta 7.2.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) purkaa Vantaa Areena Oy:n kanssa tehty ja 22.6.2021 allekirjoitettu maanvuokrasopimus maksamattoman maanvuokran takia, ja
- b) periä Vantaa Areena Oy:ltä 299 746 euroa sopimussakkoa, koska liikuntahallia ei ole rakennettu kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Allekirjoitettu maanvuokrasopimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915



Vantaa

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)