



Liikuntalaitosten vuokraaminen VTK-Kiinteistöt Oy:ltä

VD/2620/10.03.02.06/2015

PW/PSAL/PSI

Sopimus perustuu 1.1.2015 täytäntöön pantuun sulautumiseen, jossa Kiinteistö Oy Länsi-Vantaan Liikuntalaitokset (y-tunnus 0556093-9), Kiinteistö Oy Tikkurilan Urheilutalo (y-tunnus 0124468-0) ja Rajakylän Tenniskeskus Oy (y-tunnus 0764771-2) ovat sulautuneet VTK Kiinteistöt Oy:öön. Sulautuminen on ollut osa järjestelyä, jossa Vantaan kaupungin omistamien edellä mainittujen yhtiöiden kiinteistöomistus on siirretty VTK Kiinteistöt Oy:öön.

Sulautuneiden edellä mainittujen liikuntayhtiöiden muut kuin kiinteistöomistukseen liittyvät ns. operointitehtävät on jaettu VTK Kiinteistöt Oy:n ja kaupungin liikuntapalveluiden kesken siten, että liikuntapalveluille on osoitettu toiminnot, jotka toteuttavat liikuntalaissa kunnan järjestämisvastuulle säädettyä tehtävää tarjota liikuntapalveluita kuntalaisille.

Osapuolten kesken on neuvoteltu pääomavuokrasopimuksesta siten, että VTK Kiinteistöt Oy vuokraa liikuntalaitoskiinteistöt kaupungin liikuntapalveluiden käyttöön ja että vuokrasopimusta hallinnoi vuokralaisena maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla tilakeskuksen tulosalue.

Tällä sopimuksella VTK Kiinteistöt Oy vuokraa liikuntalaitoskiinteistöt kaupungin liikuntapalveluiden käyttöön siten, että vuokrasopimusta hallinnoi vuokralaisena maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla tilakeskuksen tulosalue. Tilakeskus perii ns. hoitovuokrana kaupungin liikuntapalveluilta muun kuin tässä sopimuksessa määritellyn pääomavuokran niiden periaatteiden mukaisesti, joista tilakeskuksen ja liikuntapalveluiden kesken on sovittu erikseen. Muutokset tähän sopimukseen hyväksyy vuokralaisen puolella tilakeskus voimassa olevien johtosääntöjen mukaisesti.

Vuokrauksen kohteena on vuokranantajan omistama liikuntalaitoskiinteistökanta, joka sopimuksessa paremmin yksilöitynä, sisältäen seuraavat kohteet piha-alueineen:

- Myyrmäen jäähalli (vanha)
- Myyrmäen jäähalli (uusi)
- Myyrmäen Energia-areena
- Myyrmäki-halli
- Myyrmäen jalkapallostadion (kenttä ja katsomorakennelmat)
- Tikkurilan Urheilutalo
- Tikkurilan jäähalli
- Tikkurilan harjoitusjäähalli
- Tikkurilan jalkapallohalli
- Rajakylän Tennishalli

Vuokra-aika on 1.1.2015–31.12.2024, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Vuosivuokran laskennallinen kokonaismäärä vuonna 2015 on 2 476 873 euroa (alv 0 %). Vuokran määrään lisätään arvonlisäveron osuus kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti (vuokra-ajan alkaessa 24 %).

Vuokra määritellään erikseen kiinteistöittäin. Vuokran määrittelyn pohjana on kiinteistön reaaliarvo, jona käytetään indeksitarkistettua teknistä arvoa lokakuulta 2014. Teknistä arvoa on vuokrakohteen valmistumisvuodesta lukien tarkistettu huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 1,75 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 3,5 %:n poistosta ja 2,5 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 2,2 % laskettuna kaikista edellä luetelluista eristä. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100).



Vuosivuokra tarkistetaan siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit. Vuokrakohteen korjatusta teknisestä arvosta lasketaan pääomavuokra, johon lisätään maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 2,2 % laskettuna luetelluista eristä. Vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella siten, että tarkistusindeksinä käytetään vuosittain elokuussa julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua. Sopijapuolet ovat kuitenkin sopineet, että pääomavuokran perusteena oleva korkokanta on kiinteä sopimusvuosien 2015–2016 ajan. Sopijapuolet sitoutuvat käymään vuokrantarkistusneuvottelut vuoden 2016 aikana sopimuskauden myöhemmästä vuokrasta ottaen huomioon neuvottelujen ajankohtana vallitseva korkotaso ja toimintojen uudelleen järjestelystä syntyneet kustannushyödyt sekä muut asiaan vaikuttavat olosuhteet. Vuokrantarkistuksen yhteydessä sopijapuolet voivat sopia, että pääomavuokran perusteena käytetään kiinteää korkoa tietyn määräajan.

Tekninen lautakunta 24.3.2015 § 14

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata VTK-Kiinteistöt Oy:ltä liikuntalaitosten tilat edellä esitetyllä ja vuokrasopimuksessa tarkemmin määritellyllä tavalla vuosivuokralla 2 476 873 euroa (+alv)
- b) tarkastaa ja hyväksyä tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- vuokrasopimusluonnos VTK Kiinteistöt Oy
- liikuntalaitosten arvonmääritys

Täytäntöönpano: ote VTK Kiinteistöt Oy

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Pasi Salo 040 7199 700, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi