



Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-40-505-1 Ylästössä

VD/912/10.00.02.02/2020

HP/AK/JSa/LL

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosassa sijaitsevasta 20 326 m² suuruisesta tontista 92-40-505-1 VTA Tekniikka Oy:n kanssa. Alue on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin rakennusoikeus on 10 163 k-m². Vuokra-aika on 1.4.2020 - 30.4.2050. Vuosivuokra on 106 711 euroa. VTA Tekniikka Oy:llä on oikeus lunastaa kiinteistö alueen käypään hintaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

VTA Tekniikka Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yrityksen toimisto-, tuotanto- ja varastotilat.

VTA Tekniikka Oy on vuona 1959 perustettu perheyritys, jolla on toimipisteet Vantaalla sekä Pirkkalassa. Yrityksen liikevaihto on noin 36 miljoonaa euroa ja henkilökuntaa on runsaat 80. VTA Tekniikka Oy on erikoistunut raskaan kuljetuskaluston nostolaitteiden ja kuormatilan lämmönsäätölaitteiden maahantuontiin ja myyntiin sekä niiden asennus-, varaosa- ja huoltopalveluihin. Lisäksi yritys tarjoaa lisäakselijoita ja kuorma-autoissa tarvittavaa erikoistekniikkaa.

Vantaan kaupunki omistaa Ylästön kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelissa 40505 tontin nro 1. Korttelin 40505 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Ylästön alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöjohtaja esittää tehtäväksi VTA Tekniikka Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Ylästössä, korttelissa 40505 sijaitsevasta tontista nro 1. Vuokrattavaksi ja myytäväksi esitettävä tontti 40505/1 on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin pinta-ala on 20 326 m² ja sen rakennusoikeus on 10 163 k-m². Tontille saa rakentaa enintään 10 % rakennusoikeudesta liiketiloja.

Tontin vuosivuokra on 106 711 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 210 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppohen perusteella). Kaupunki ei peri tontista vuokraa 1.4.2020–31.12.2020 väliseltä ajalta, koska tontin perustamisolosuhteet ovat erittäin haastavat.

Vuokralaisella on oikeus ostaa kiinteistö 92-40-505-1 kaupungilta, kun rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin viimeistään 30.4.2050 mennessä. Tällöin kauppahinta on alueen käypä hinta, jonka Kaupunki arvioi. Kauppakirja laaditaan Kaupungin teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksella ja kiinteistökaupan esisopimuksella Vantaan kaupunki ja VTA Tekniikka Oy yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Tontin vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2050.
- Tontin vuosivuokra on 106 711 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 210 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppohen perusteella).
- Vuokraa ei peritä 1.4.2020–31.12.2020 väliseltä ajalta.
- Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin 100 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.



- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 1/2 kahden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää maanvuokrasopimusta tai kiinteistökaupan esisopimusta tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan sopimukseen sopimussakkolauseke.
- Vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö alueen käypään hintaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty.
- VTA Tekniikka Oy vastaa maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Korttelin 40505 tontin 1 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 31.5.2020 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 31 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai tontin käypä markkina-arvo on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) vuokrataan Ylästöstä korttelin 40505 tontin nro 1 VTA Tekniikka Oy toimisto-, suunnittelu-, tuotanto- ja varastokäyttöön,
- b) vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2050
- c) tontin vuosivuokra on 106 711 euroa
- d) vuokraa ei peritä 1.4.2020–31.12.2020 väliseltä ajalta
- e) laaditaan kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö alueen käypään hintaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty,
- f) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti,
- g) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä tekemään niihin teknisiä korjauksia,
- h) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.5.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.2.2020 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) vuokrataan Ylästöstä korttelin 40505 tontin nro 1 VTA Tekniikka Oy toimisto-, suunnittelu-, tuotanto- ja varastokäyttöön,
- b) vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2050
- c) tontin vuosivuokra on 106 711 euroa
- d) vuokraa ei peritä 1.4.2020–31.12.2020 väliseltä ajalta
- e) laaditaan kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö alueen käypään hintaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty,



- f) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti,
- g) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä tekemään niihin teknisiä korjauksia,
- 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 92-40-505-1
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi