



Toimitilarakennusten tontin 92–68–133-10 myyminen Koivuhaasta / Monditaly Finland Oy / AK

VD/6232/10.00.02.00/2023

AK/AV-P/JSa

Esitetään myytäväksi Monditaly Finland Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Koivuhaasta tontti 68133/10, joka on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin rakennusoikeus on 4200 k-m² ja sen myyntihinta on 1 050 000 euroa.

Monditaly Finland Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yhtiön toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Monditaly Finland Oy on Vuonna 2006 perustettu suomalainen perheyrittys, joka toimii Vantaalla.

Monditaly Finland Oy tuo maahan, myy, markkinoi ja jakelee laadukkaita elintarvikkeita sekä raaka-aineita Etelä-Euroopasta. Tämän lisäksi Monditaly toteuttaa kaupoille, kahviloille ja ravintoloille ainutlaatuisia ja räätälöityjä tila- ja palvelukonsepteja sekä design-ratkaisuja. Lisäksi Monditaly Finland toimii myös yhteistyössä Monditaly Wines and Spirits Oy:n kanssa, joka on vuonna 2012 perustettu suomalainen alkoholi- ja virvoitusjuomien maahantuoja, jakelija, tukku ja palveluyritys, jonka juuret ovat italialaisessa kulttuurissa.

Yrityksessä on 14 työntekijää ja viimeisin vahvistettu liikevaihto oli noin 5,0 miljoonaa euroa.

Myytäväksi esitettävä tontti

Vantaan kaupunki omistaa Koivuhaan kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) tontin nro 10 korttelissa 68133. Tontti on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 8 426 m² ja sen rakennusoikeus on 4 200 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten 20 %.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 250 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Hinnittelussa on huomioitu tontilla sijaitsevan kaukolämpöputken siirtotyön kustannus, josta ostajaa vastaa kustannuksellaan. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista, 13.10.2021) näkemys tukee edellä mainittua.

Tontin rakennustyöt kiinteistön osalta on mahdollista aloittaa vasta helmikuussa 2024, kaukolämpöputken siirtotöiden takia.

Kaupan pääehdot

Myytävän tontin kaupan pääehdot ovat seuraavat:

- Kauppahinta on 1 050 000 euroa.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 4 200 k-m² kerrosalaneliometriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 250 €/k-m².



- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.
- Monditaly Finland Oy vastaa kaikista tämän kauppakirjan Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin 68133 tontin 10 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.03.2024 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 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.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy Koivuhaasta korttelin 68133 tontin nro 10 Monditaly Finland Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilojen rakentamista varten,
- b) tontin myyntihinta on 1 050 000 euroa,
- c) kauppa toteutetaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.03.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös, ja
- e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunnan 25.10.2023 § 11 tekemän päätöksen mukaista kiinteistökauppaa ei allekirjoitettu määräaikaan 31.03.2024 mennessä, yhtiön rahoitusneuvotteluiden viivästymisen takia.

Monditaly Oy:n edustajat ovat ilmoittaneet 7.8.2024 Vantaan kaupungille, että edellytykset kaupan teolle ovat nyt olemassa ja toivoivat asian käsittelyä uudelleen.

Neuvotteluissa todettiin, että kauppahinta ja myytävän tontin kaupan pääehdot pysyvät ennallaan, kuten aiemmin oli sovittu. Samalla todettiin, että kiinteistökauppa tulee tehdä 31.12.2024 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 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.

Kaupunkitilalautakunta 4.9.2024 § 12

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy Koivuhaasta korttelin 68133 tontin nro 10 Monditaly Finland Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilojen rakentamista varten,
- b) tontin myyntihinta on 1 050 000 euroa,
- c) kauppa toteutetaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös, ja
- e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimiehet tekemään kauppakirjaan teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kauppakirjaluonnos
- Kartta myytävästä tontista 92-68-133-10

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419 676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)