



Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen sekä Rajakylän Tenniskeskuksen maanvuokrasopimusten muutokset / VTK Kiinteistöt Oy / AK

VD/7532/10.00.02.02/2024

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen sekä Rajakylän Tenniskeskuksen maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen pidentämistä 31.12.2050 saakka. Lisäksi urheilupuistojen maanvuokrasopimukset yhdenmukaistetaan, vuokrat nostetaan kohtuulliselle käyvälle tasolle ja vuokra-alueita tarkistetaan.

Taustaa ja perusteluja

Vantaan kaupungilla ja VTK Kiinteistöt Oy:llä on tällä hetkellä voimassa kolme urheilualueita koskevaa maanvuokrasopimusta:

- Tikkurilan urheilupuiston alueita koskeva 26.7.2001 allekirjoitettu ja 31.1.2031 päättyvä sopimus,
- Myyrmäen urheilupuiston alueita koskeva 19.12.2005 allekirjoitettu ja 31.12.2035 päättyvä sopimus, sekä
- Rajakylän Tenniskeskuksen aluetta koskeva 25.7.2019 allekirjoitettu ja 31.12.2038 päättyvä sopimus.

Mainittujen maanvuokrasopimusten alueilla olevat liikuntalaitokset omistaa VTK Kiinteistöt Oy ja rakennukset on vuokrattu kaupungille yhdellä pääomavuokrasopimuksella, jonka kiinteä vuokraus päättyy 31.12.2032. Maanvuokrasopimusten pidentäminen liittyy tarpeeseen pidentää pääomavuokrasopimusta. Ennen kaikkea Tikkurilan urheilupuistossa on suunniteltu tulevana vuosina tehtäväksi suurehkoja peruskorjauksia/-parannuksia, joista mm. jäähdytyskoneiden uusiminen on jo toteutettu, jäähallin kattorakenteet peruskorjataan vuonna 2025 sekä toteutetaan energiatalouden tehostamisinvestointeja. Pidempi pääomavuokrasopimuksen kiinteä vuokra-aika mahdollistaa VTK Kiinteistöt Oy:lle laajemman peruskorjausten ja rakentamisen toteuttamisen nykyisellä pääomavuokrauksen poistotasolla. Koska kaikkien mainittujen liikuntalaitosten tilat on vuokrattu yhdellä pääomavuokrasopimuksella VTK Kiinteistöt Oy:ltä kaupungille, on muutoinkin tarkoituksenmukaista, että myös maa-alueiden maanvuokrasopimukset ovat yhdenmukaisia.

VTK Kiinteistöt Oy:stä muodostettiin vuoden 2024 alusta voimaan tullessa yritysjärjestelyssä kaupungin sidosyksikkö, joka ei toimi lainkaan markkinoilla. Järjestelyssä yhtiön muu toiminta kuin tilojen tuottaminen kaupungin peruspalveluiden tarpeisiin (toimitilojen vuokraus yrityksille ja muille sekä isännöinti- ja liiketoiminta) siirrettiin Vivamus Kiinteistöt Oy:n hoidettavaksi. Yritysjärjestelyn tavoitteiden toteutumista palvelee se, että maanvuokrasopimuksista erotetaan markkinatoiminta eli ne alueet, joita VTK Kiinteistöt Oy on vuokrannut edelleen kaupallisille toimijoille (muuhun kuin kaupungin peruspalveluiden käyttöön). Tällaisia alueita ovat ainakin molempien urheilupuistojen grillikioskit.

Lisäksi kaupungilla on halu kehittää urheilupuistojen pysäköintialueita mahdollisesti rakenteellisilla ratkaisulla ja mm. järjestämällä niihin sähkölatauspisteitä.

Rajakylän Tenniskeskuksen maanvuokrasopimus on jo uusittu vuonna 2019, joten sen sopimusta ei ole tarpeen muuttaa kuin vuokra-ajan pidentämisen osalta.



Uudet urheilupuistojen vuokrasopimukset

Edellä esitetyin perustein urheilupuistojen uudet vuokra-alueet on määritelty siten, että ne noudattelevat VTK:n omistamien rakennusten ja rakennelmien ulkorajoja. Näin on päädytty siihen, että uudet vuokra-alueet Myyrmäessä (neljä aluetta kiinteistöstä 92-15-9904-2) ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 45 904 m² ja Tikkurilassa (kolme aluetta kiinteistöstä 92-63-191-17) yhteensä noin 20 909 m².

Urheilupuistojen uudet vuokratasot perustuvat vuokra-alueiden käytettyyn rakennusoikeuteen sen pääoma-arvon ollessa 100 euroa/k-m². Rajakylän Tenniskeskuksen jo aiemmin uusittu maanvuokrasopimus perustuu samaan pääoma-arvoon. Ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec: Vantaan Y- ja P-tonttien vyöhykehinnat 29.9.2023) näkemys vastaa neuvoteltua tasoa pääoma-arvon määrittelyssä. Poikkeuksen edellä mainitusta vuokratasojen määrittelystä muodostavat Myyrmäen suurelta osin kattamaton stadionalue sekä Tikkurilassa tekonurmikentän alue, jolla talvikaudella on ns. kuplahalli. Näiden alueiden vuokratason määrittelyn lähtökohtana on pääoma-arvo 50 euroa/m². Vuotuisena maanvuokrana peritään 5 % näin määritellyistä pääoma-arvoista.

Edellä mainituin perustein uudet elinkustannusindeksiin sidottavat vuosivuokrat ovat Myyrmäen alueiden osalta 183 568 euroa/v ja Tikkurilan alueiden osalta 85 445 euroa/v.

Vuokrasopimukseen tulee myös ehto, jonka mukaan kaupunki ja VTK ovat velvollisia tekemään erillisen sopimuksen vuokra-alueiden tarkoituksenmukaisen käytön tai rakennuslupien edellyttämien pysäköintipaikkojen käyttämisestä ja niiden kustannuksiin osallistumisesta viipymättä uusien maanvuokrasopimusten alkamisesta lukien. Uusiksi vuokra-ajoiksi esitetään 1.1.2025-31.12.2050.

Muilta osin laadittavat maanvuokrasopimukset noudattavat soveltuvin osin yritystonttien vuokrasopimus pohjaa. Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen uusilla sopimuksilla korvataan nykyiset sopimukset. Rajakylän Tenniskeskuksen vuokrasopimuksen osalta muutetaan vain vuokra-aikaa.

Toimivalta

Vantaan hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- Vantaan kaupunki solmii VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa edellä esitetysti ja liitteinä olevien sopimusluonnosten mukaisin ehdoin Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistoja koskevat nykyiset sopimukset korvaavat uudet maanvuokrasopimukset ajalle 1.1.2025-31.12.2050,
- Vantaan kaupunki ja VTK kiinteistöt Oy muuttavat liitteinä olevan sopimusmuutosluonnoksen mukaisesti Rajakylän Tenniskeskuksen aluetta koskevaa maanvuokrasopimusta siten, että se päättyy 31.12.2050,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan sopimukset ja tekemään niihin teknisluoteisia muutoksia ja tarkistuksia, ja
- mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä sopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.3.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos - Myyrmäen urheilupuisto
- Karttaliite. Myyrmäen urheilupuisto_vuokra-alueet
- Maanvuokrasopimusluonnos - Tikkurilan urheilupuisto
- Karttaliite. Tikkurilan urheilupuisto_vuokra-alueet
- Sopimusmuutosluonnos - Rajakylän Tenniskeskus

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055 145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)