



Määräajan jatkaminen kiinteistökaupasta / Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92–25–98–3 Myllymäki / AK

VD/10224/10.00.02.02/2022

AK/AVP/JSa

Esitetään kiinteistökaupan määräajan jatkamista Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaankuja 10:lle Myllymäen kaupunginosasta toimitilarakennusten KTY tontin 25098/3. Tontin rakennusoikeus on 3 180 k-m². Vuokra-aika on 1.3.2023-28.2.2043. Vuosivuokra on 41 340 euroa. Vuokralaisella on ollut oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 -28.2.2025 välisenä aikana.

Vantaan kaupunki on tehnyt maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Vilpe Oy:n sekä JHM-Invest Group:n perustettavan kiinteistöyhtiön kanssa 24.2.2023 Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontista nro 3. Yhtiöt ovat sittemmin perustaneet Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaankuja 10 -nimisen kiinteistöosakeyhtiön hankkeen toteuttamista varten.

Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaankuja 10 hakee jatkoaikaa kiinteistön 92-25-98-3 osto-oikeuteen. Allekirjoitetun sopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 -28.2.2025 välisen aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty.

Rakennushanke on viivästynyt hieman aikataulusta, minkä takia kiinteistöyhtiö hakee osto-oikeuden jatkamista 31.12.2025 asti. Sopimusehdot pysyvät muutoin ennallaan.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue puoltaa jatkoajan myöntämistä yhtiölle Myllymäestä korttelin 25098 tontin 3 osto-oikeuteen. Vantaan kaupungin ja yhtiön välillä on neuvoteltu, että vuokralaisilla on oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 31.12.2025 saakka edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty.

Hinta vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella.

Vuokrattavan/ myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin vuokrauskausi on 1.3.2023-28.2.2043.
- Tontin vuosivuokra on 41 340 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 260 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 3 180 k-m² kerrosalaneliometriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 260 €/k-m².
- Vastaavasti tontin vuosivuokra tarkistetaan, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.
- Vuokralaisella on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.



- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan maanvuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sopimussakkolauseke.
- Vilpe Oy:lle sekä JHM-Invest Group Oy vastaavat yhteisvastuullisesti maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 31.12.2025 mennessä, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty.

Vantaan kaupungin 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.

Kaupunkitilalautakunta 12.2.2025 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaankuja 10:lle myönnetään Myllymäki korttelin 25098 tontin nro 3 osto-option lisäaikaa 31.12.2025 asti,
- b) tontin vuokrauskausi on 1.3.2023-28.2.2043 ja tontin vuosivuokra 41 340 euroa,
- c) vuokralaisella on oikeus ostaa korttelin 25098 tontti nro 3, 826 800 euron kauppahinnalla viimeistään 31.12.2025 edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä esisopimuksen nojalla tehtävän lopullisen kauppakirjan ja tekemään niihin teknisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta sopimusalueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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