



Havukosken nuorten toimintakeskuksen tilojen vuokrausta koskevan esisopimuksen hyväksyminen / AK

VD/4194/10.03.02.06/2025

AK/TL

Segregaation ehkäisyn toimintaohjelman pohjalta on syntynyt ehdotus nuorten toimintakeskuksen perustamisesta Vantaalle. Toimintakeskuksen tarpeisiin ehdotetaan noin 3500 m²:n kokoisen tilan vuokraamista Havukosken kaupunginosasta VTK Kiinteistöt -konserniin kuuluvalta Vivamus Kiinteistöt Oy:ltä. Vuokranantaja toteuttaa olemassa olevan kiinteistön sisätiloihin tarvittavat muutostyöt, joiden kustannusennuste on 1 930 000 euroa.

Vantaan kaupunki on perustamassa nuorten toimintakeskusta, jonka sijoittumispaikaksi on valikoitunut Havukosken kaupunginosa Koivukylän suuralueella. Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta on hyväksynyt nuorten toimintakeskuksen tarveselvityksen 5.5.2025 § 8 ja tarveselvitys on kaupunkitilalautakunnan käsiteltävänä 4.6.2025, minkä jälkeen hankkeen tarveselvitys etenee kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Vantaan kaupunki on neuvotellut VTK Kiinteistöt Oy:n omistaman Vivamus Kiinteistöt Oy:n kanssa noin 3500 m²:n kokoisen tilan vuokraamisesta osoitteessa Hosantie 2, 01360 Vantaa sijaitsevasta kiinteistöstä nuorten toimintakeskuksen tarpeisiin. Nuorten toimintakeskuksen sijoittuminen kiinteistöön edellyttäisi kiinteistön sisätiloihin tehtäviä muutostöitä, joiden kustannusennuste on 1 930 000 euroa (alv 0 %). Vantaan kaupungin ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n välisten neuvottelujen pohjalta on laadittu esisopimus kohteen vuokrauksesta nuorten toimintakeskuksen käyttöön.

Esisopimus kohteen vuokrauksesta

Kohteen vuokrausta koskevan esisopimuksen nojalla kaupungin ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n välillä tehdään toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus siten, että vuokrakausi alkaa muutostöiden jälkeen tilojen hyväksytystä vastaanotosta. Osapuolten tavoitteena on, että vuokrakausi alkaa elokuussa 2026.

Esisopimuksen nojalla vuokrauksen pääehdoista on sovittu seuraavaa:

- Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva siten, että se on mahdollista irtisanoa ensimmäisen kerran kolmen vuoden kuluttua vuokrakauden alusta noudattaen kuuden kuukauden irtisanomisaikaa.
- Vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 3 500 m². Tilojen tarkka laajuus selviää toteutussuunnittelun aikana.
- Vuokra (alv 0 %) jakautuu hoitovuokraan 12 euroa/ m²/ kk (n. 42 000 euroa/ kk) ja pääomavuokraan, jolla investointi katetaan viiden vuoden takaisinmaksuajalla annuiteettiperiaatteen mukaisesti (37 312 euroa/ kk).
- Mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen päättymään ennen kuin viisi vuotta sopimuskautta on kulunut, vuokralainen korvaa pääomavuokran laskentaperiaatteiden mukaisesti jäännösarvona kolmen vuoden kohdalla 841 873 euroa ja neljän vuoden kohdalla 433 529 euroa (investoinnin toteutuessa kustannusennusteen mukaisena).
- Kokonaisvuokran (hoito- ja pääomavuokrat) veroton määrä on vuokrakauden alkaessa 951 747 euroa vuodessa. Laskennallinen neljän vuoden arvo 3 837 433 euroa (alv 0 %) + jäännösarvo 433 529 euroa (alv 0 %).



- Hoitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokranantaja vastaa ylläpitokustannuksista lukuun ottamatta vuokrakohteessa tarvittavaa käyttösähköä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 4.6.2025 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Vivamus Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan nuorten toimintakeskuksen muutostöistä ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sekä sen velvoittaman varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy Havukosken nuorten toimintakeskuksen tarveselvityksen,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen tarkentuvista yksityiskohdista,
- c) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja
- d) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta kun sopimuksen mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus nuorten toimintakeskuksen muutostöistä ja vuokrauksesta

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)