



Muutos tontin 92-81-210-1 maanvuokrasopimukseen Korsossa / Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1 / AK

VD/12138/10.00.02.02/2021
AK/AVP/JK

Esitetään tehtäväksi muutos 23.4.1987 päivättyyn tonttia 92-81-210-1 koskevaan maanvuokrasopimukseen siten, että vuokra-alue pienenee 5000 m² tontin pohjoisosasta. Alueen palauttaminen Vantaan kaupungin hallintaan mahdollistaa Korson valmiusaseman suunnittelun edistämisen kyseiselle sijainnille. Samassa yhteydessä tarkennetaan vuokran suuruutta vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja sovitaan edellisvuosina perimättä jääneiden vuokrien maksusta.

Taustaa

Vantaan kaupunki on vuokrannut 23.4.1987 päivätyllä maanvuokrasopimuksella Näkövammaisten Keskusliitto ry:lle noin 17 800 m² suuruisen määräalan tilasta 92-404-1-676, josta on sittemmin muodostettu 17 725 m² suuruisen tontti 92-81-210-1. Tontti 92-81-210-1 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamat teollisuushalli- ja teollisuusvarastorakennus. Vuokrasopimus on voimassa 30.4.2036 asti. Vuokraoikeus on siirtynyt luovutuksella 18.10.2012 Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1:lle (Y: 2495868-6).

Alun perin vuokra-alue vuokrattiin Sokevan toimintaa varten. Maanvuokrasopimuksen mukaan Sokevan toiminnalla tarkoitetaan näkövammaisia käsityöntekijöitä palvelevaa toimintaa sekä sellaista teollista toimintaa, jolla tuetaan näkövammaisten käsityöntekijöiden työllistämistä ja heidän valmistamiensa tuotteiden markkinointia. Vuosina 2013–2015 kiinteistöllä on ollut vain osittain Sokevan toimintaa ja vuodesta 2016 ei lainkaan.

Maanvuokrasopimuksessa 23.4.1987 on sovittu, että alhaisempaa vuosivuokraa (sopimuksen alkaessa 10 000 markkaa, indeksikorjattuna tällä hetkellä noin 3270 €) peritään sinä aikana, jona tontti on Sokevan toimintaa vastaavassa käytössä ja muussa tapauksessa peritään korkeampaa vuokraa (sopimuksen alkaessa 72 000 markkaa, indeksikorjattuna tällä hetkellä noin 23 540 €).

Muutos maanvuokrasopimukseen

Vantaan kaupunki on neuvotellut Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1:n kanssa noin 5000 m² suuruisen alueen luovutuksesta Vantaan kaupungin hallintaan vuokra-alueen pohjoisosasta. Alue on rakentamatonta niittyä eikä se ole vuokralaisen käytössä. Vuokralaisen hallintaan jäävälle noin 12 725 m² suuruiselle alueelle sijoittuvat vuokralaisen rakennukset, pysäköintialueet ja piha-alueet.

Osapuolet ovat sopineet, että vuokran määrää pienennetään pinta-alan pienenemisen suhteessa eli jatkossa perittävä elinkustannusindeksiin sidottava vuosivuokra on 1.1.2022 alkaen 16 930 euroa.

Muuten maanvuokrasopimuksen 23.4.1987 ehdot pysyvät ennallaan.



Vuosien 2013–2021 vuokramaksut

Koko vuokrasuhteen ajan vuokraa on laskutettu alhaisemman taksan mukaisesti. Osapuolet ovat todenneet, että vuodesta 2016 alkaen vuokraa olisi pitänyt laskuttaa korkeamman taksan mukaisesti vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, koska tontti ei ole ollut enää lainkaan Sokevan käytössä. Myös vuosilta 2013–2015 olisi pitänyt laskuttaa osittain korkeampaa vuokraa. Vanhassa maanvuokrasopimuksessa on kuitenkin tulkinnanvaraista, kuinka vuokra-alueen toiminnan muuttumisesta olisi tullut ilmoittaa.

Vuodesta 2016 lähtien korkeampaa vuokraa on jäänyt perimättä noin 120 000 euroa. Osapuolet ovat neuvotelleet, että on kohtuullista periä siitä puolet eli 60 000 euroa. Vuosien 2013–2015 osittain korkeampaa vuokraa ei peritä jälkikäteen. Kyseessä on molempia osapuolia tyydyttävä ja kohtuullinen sovintoratkaisu, jossa vuokralainen saa hyvityksen vuokra-alueen pienenemisen johdosta kesken vuokrasuhteen, ja jossa vuokran korottaminen Sokevan toiminnan lakattua on jäänyt toteuttamatta sekä vuokranantajan että vuokralaisen laiminlyönneistä johtuen.

Vuokramaksuja 60 000 euroa vuosilta 2016–2021 laskutetaan kolmessa 20 000 euron erässä 30.6.2022, 31.12.2022 ja 31.5.2023.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 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 15.12.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- muuttaa tontin 92-81-210-1 maanvuokrasopimusta liitteenä olevan muutossopimuksen mukaisesti 1.1.2022 alkaen siten, että vuokra-alue pienenee 5000 m² tontin pohjoisosasta ja elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 1.1.2022 alkaen 16 930 euroa, ja
- että kaupunki perii tontin 92-81-210-1 vuokralaiselta Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1:ltä 60 000 euroa edellisvuosilta perimättä jääneitä vuokria erikseen sovitun maksuaikataulun mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: -Maanvuokrasopimus 23.4.1987 (henkilötiedot peitetty)
-Maanvuokrasopimuksen muutossopimus
-Liitekartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116,



Vantaa

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)