



Tilojen vuokraaminen Jokiuoman uuden päiväkodin käyttöön VTK Kiinteistöt Oy:ltä / AK

VD/13135/10.03.02.06/2021

AK/TH/PS

Esitetään esisopimuksen solmimista ja esisopimuksen perusteella solmittavalla vuokrasopimuksella tilojen vuokraamista VTK Kiinteistöt Oy:ltä uudeksi Jokiuoman päiväkodiksi rakennettavasta uudiskohteesta.

Kaupunginhallitus on 4.5.2020 (§ 11) hyväksynyt VTK Kiinteistöt Oy:n toteuttaman Jokiuoman päiväkodin 27.3.2020 päivätyn tarveselvityksen ja kustannusennusteen 10,5 milj. euroa (alv 0 %). Tekninen lautakunta on 3.6.2020 (§ 14) hyväksynyt 25.5.2020 päivätyn hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 10,35 milj. euroa (alv 0 %, KL 103) ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelman osaltaan. Opetuslautakunta on 8.6.2020 (§ 12) hyväksynyt osaltaan hankesuunnitelman ja tavoitehinnan.

Päiväkotitilat rakennetaan osoitteeseen Vihertie 16, kiinteistötunnus 92-17-614-1. Tontti on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu 21.11.1989 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy:lle joka on sopimuksen sallimin tavoin siirtänyt vuokraoikeutensa VTK Kiinteistöt Oy:lle. Maanvuokrasopimus jatkuu ehtonsa mukaisesti 31.12.2039 asti, minkä jälkeen vuokralaisella on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle alkuperäiseen tarkoitukseen.

Tontin asemakaava on vuodelta 1988. Asemakaavassa tontti on varattu sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien toimintojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa päiväkodin. Tontin voimassa oleva rakennusoikeus on määritetty e-luvun mukaan ja on 2 728 k-m². Asemakaavassa on annettu autopaikkavaatimus yleisille rakennuksille 1 ap/ 150 k-m². Nykyisen päiväkotirakennuksen käytetty rakennusoikeus on 823 k-m².

Rakennuspaikalta puretaan nykyinen vuonna 1990 valmistunut Jokiuoman päiväkotikoti, joka voi olla toiminnassa, kunnes uusi päiväkotikoti on valmis. Uusi päiväkotikoti on 256-tilapaikkainen, hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on enimmillään 32 henkilöä. Päiväkodin tilat koostuvat kotialueista, joissa kussakin toimii kaksi ryhmää, jotka tekevät toiminnallista yhteistyötä sekä yhteistiloista, jotka mahdollistavat iltakäytön.

VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu esisopimuksella toteuttamaan hankesuunnitelman mukaiset päiväkotitilat piha- ja pysäköintialueineen kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi tiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

Esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka pääehdoista laaditaan vuokrasopimusluonnos esisopimuksen liitteeksi.

VTK sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan hankkeen toteutumiseen mm. toimittamalla yhtiölle riittävät ja oikea-aikaiset tiedot. Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen vuonna 2023.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta.



Molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.

Hankesuunnitelman mukaan kohteen vuokrakustannusarvio on noin 750 000 euroa vuodessa, sisältäen pääomavuokran ja ylläpitovuokran. Lopullinen pääomavuokra määräytyy hankkeen todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen/ -päätösten lainvoimaiseksi tulosta. Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta. Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokrakohteen rakentaminen ei osapuolista riippumattomista syistä käynnisty 31.12.2022 mennessä, raukeaa tämä esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus, elleivät osapuolet tässä yhteydessä sovi esisopimuksen voimassaolon jatkamisesta. Sopimuksen rautessa kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Osapuolet voivat muuttaa esisopimusta ja sen liitteenä olevaa vuokrasopimusluonnosta yhteisellä kirjallisella sopimusmuutoksella.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 11 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai kun määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 19.1.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa tehtävän Jokuoman uuden päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sekä sen velvoittaman varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot,
- b) valtuuttaa Tilahallinnan palvelutiimin toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen, sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen yksityiskohdista, solmimaan ja allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja
- c) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Vantaa

Liitteet:

- esisopimusluonnos
- vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäälikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)