



Tilojen vuokraaminen Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen käyttöön VTK Kiinteistöt Oy:ltä / AK

VD/13131/10.03.02.06/2021
AK/TH/PS

Esitetään esisopimuksen solmimista ja esisopimuksen perusteella tilojen vuokraamista VTK Kiinteistöt Oy:ltä Varia ammattiopiston Vehkalan toimipisteeksi rakennettavasta uudiskohteesta.

Kaupunginhallitus on 6.9.2021 (§ 23) hyväksynyt Varia Vehkalan toimipisteen 11.8.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 78,2 milj. euroa (alv 0 %, KL 105).

Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan opistorakennus tulee sijoittumaan Kehä III:n ja Kehäradan risteysalueen välittömään läheisyyteen Vehkalan aseman länsipuolelle. Opistorakennukseen tulee sijoittumaan tilapaikat yhteensä 2130 opiskelijalle seuraaville aloille: sosiaali- ja terveysala, sähkö- ja automaatioala, tieto- ja tietoliikennetekniikka, autoala, lentokoneala sekä logistiikka-ala. Rakennus on mitoitettu lisäksi 250 työntekijälle. Opistorakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 23 830 brm²/ 20 010 htm²/ 16 915 hym².

Rakennuspaikan (92-412-6-0) omistaa kaupunki. Rakennuspaikkaa koskeva asemakaava sekä tonttijako on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.2019 (§ 21). Asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia. Hankesuunnitelman mukaan ammattiopiston pysäköinti on esitetty sijoitettavaksi kaavoittamattomalle alueelle Vehkalantien pohjoispuolelle. Pysäköinnille esitetty alue on pinta-alaltaan n. 21 000 m² ja sille on tarkoitus sijoittaa n. 400 autopaikkaa. Pysäköintialueen rakennuskustannukset sisältyvät hankesuunnitelman mukaiseen tavoitehintaan.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2021–2024 Vehkalan ammatillinen oppilaitos esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset ammattiopistotilat pysäköintialueineen kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisien ja kaupungin hyväksymiksi opistotiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

Esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa (92-412-6-0) ja pysäköintialuetta koskevat, ehdoiltaan tavanomaiset maanvuokrasopimukset sekä vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen. Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaisesti, 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 syksyllä 2025.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemmipuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.



Hankesuunnitelman mukaan kohteen vuokrakustannusarvio on noin 6 400 000 euroa vuodessa, sisältäen pääomavuokran ja ylläpitovuokran. Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Vuorakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuorakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen/ -päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii. Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta. Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuorakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuorakohde on hyväksytysti käyttöön otettu. Mikäli vuorakohdetta koskeva rakennuslupapäätös/ -päätökset eivät ole lainvoimaisia 31.12.2024 mennessä, raukeaa esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Edellä tarkoitetussa tilanteessa osapuolet sopivat myös hanketta koskevien maanvuokrasopimusten päättämisestä ja niiden nojalla kaupungille maksettujen maanvuokrien käsittelystä edellä sanotun periaatteen mukaisesti.

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 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa tehtävän Vehkalan ammattiopistotilojen 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.



Liitteet:

- esisopimusluonnos
- vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7197 700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)