



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

VD/10224/10.00.02.02/2022

AK/AVP/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vilpe Oy:lle sekä JHM-Invest Group Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosasta toimitilarakennusten KTY tontin 25098/3. Tontin rakennusoikeus on 3 180 k-m². Vuokra-aika on 1.3.2023-28.2.2043 ja vuosivuokra on 41 340 euroa. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 -28.2.2025 välisenä aikana.

Vantaan kaupunki omistaa Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin nro 3. Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Myllymäen alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa. Vilpe Oy sekä JHM-Invest Group Oy ovat yhdessä hakeneet kaupungilta tonttia toimitilan rakentamista varten. JHM-Invest Group Oy toteuttaa noin 3 000 k-m² suuruisen toimitila hankkeen, jonka tilat jakautuvat: Vilpe Oy 1754 k-m² ja JHM-Invest Group Oy:lle noin 1200 k-m².

Vilpe Oy on rakennusalan innovatiivinen kehittelijä ja suunnittelutoimisto. Vilpe Oy:n liikevaihto on 28 milj. euroa ja sillä on työntekijöitä Suomessa 180 kpl. Yrityksen tuotteet valmistetaan Mustasaarella. Myllymäkeen sijoittuu tuotekehitys ja suunnitteluyksiköt, johon siirtyy runsaat 50 työntekijää.

JHM-Invest Group Oy:n tilat vuokrataan Assa Abloy Entrance Systems Finland Oy:lle. Assa Abloy Entrance Systems Finland Oy on kaikenkattavien automatisoitujen sisäänkäyntiratkaisujen toimittaja. Ratkaisut kattavat täydellisen tuotevalikoiman rakennusten etu-, taka- ja sisäpuolelle. ASSA ABLOY Entrance Systems on osa Assa Abloy:ta, maailman johtavaa sisäänkäyntiratkaisuiden toimittajaa. Yrityksellä on toimipiste Myllymäessä, joka toiminnan kasvun myötä on jäämässä pieneksi. Uusiin tiloihin tulee sijoittumaan noin 40 työntekijää.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Vilpe Oy:n sekä JHM-Invest Group Oy:n kanssa ratkaisun, jonka mukaan kaupunki vuokraa yhtiölle Myllymäestä korttelin 25098 tontin 3. Samalla sovittiin että, vuokralaisilla on oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 -28.2.2025 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty. Hinta vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Vuokrattavan/myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin vuokraus 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).
- Ostajat on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 3 180 k-m² kerrosalaneliömetriä 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 1.3.2023 -28.2.2025 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty.

Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Korttelin 25098 tontin 3 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 28.2.2023 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 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 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Myllymäki korttelin 25098 tontin nro 3 Vilpe Oy:lle sekä JHM-Invest Group Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilarakennuksen rakentamista varten esittelyosassa esitetyin pääehdoin,
- b) että tontin vuokrauskausi on 1.3.2023-28.2.2043 ja vuosivuokra 41 340 euroa,
- c) että vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrattava tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 - 28.2.2025 välisenä aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty.
- d) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 28.2.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- e) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja esisopimuksen nojalla tehtävän lopullisen kauppakirjan ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta tontista 92–25–098–3
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



Vantaa

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)