



Tilojen vuokraaminen Aviapoliksen lukion käyttöön VTK Kiinteistöt Oy:ltä / AK

VD/2216/10.03.02.06/2023

AK/TE/PS

Esitetään esisopimuksen solmimista ja tilojen vuokraamista VTK Kiinteistöt Oy:ltä uudeksi Aviapoliksen lukioksi rakennettavasta uudiskohteesta.

Aviapoliksen lukion uudisrakennus tulee sijoittumaan Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen keskustan alueelle lähelle Aviapoliksen rautatieasemaa Aviabulevardin varrelle. Alueen kaavamuutostyö on aloitettu. Tarkempi sijoittuminen varmistuu valmisteilla olevassa asemakaavassa. Hankesuunnitelmaan sisältyvien lähtötietojen mukaisesti tontin pinta-ala on 5300 m². Lukiorakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 5644 hym²/ 7040 htm²/ 8620 brm² ja rakennukseen tulee opiskelijapaikat yhteensä 700 yleislukio-opiskelijalle. Aviapoliksen lukion hankesuunnitelma ja hankkeen tavoitehinta 36,5 milj. euroa (alv 0 %, KL 119) on hyväksytty kaupunkitilalautakunnassa 16.11.2022 § 5.

Hankesuunnitelmassa pysäköinti on esitetty osoitettavaksi lukion tontin ulkopuolelle sijoittuvaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköinti toteutetaan erikseen eivätkä siihen liittyvät järjestelyt sisälly osapuolten väliseen esisopimukseen tai hankesuunnitelman mukaiseen tavoitehintaan.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen uudet koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2022–2025 Aviapoliksen lukio esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset lukiotilat ja lukiota palvelevat piha-alueet kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi lukiotiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

Esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen sekä vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät vuokrasopimusluonnoksesta. Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja hankkeen määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita.

Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen syksyllä 2026.

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.

Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Laskennallinen ennuste pääomavuokrasta vuodelle 2026 on 2 441 000 euroa. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin, laskennalliselta ennusteeltaan 237 000 euroa vuodelle 2026.



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

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöön otettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös/ -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2026 mennessä, raukeaa esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, 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 19.4.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa uuden Aviapoliksen lukion rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sekä sen velvoittaman varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot,
- 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 sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- esisopimusluonnos
- vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

isännöitsijä Pasi Simola, puh. 040 821 5974



Vantaa

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)