

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 7

§ 7

Teollisuus- ja varastorakennusten tontin vuokraaminen Gumbölestä Parecon Oylle, korttelin 71029 tontti 3

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Parecon Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 71029 tontin 3 (49-71-29-3).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 12 579 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 joulukuun indeksiluku.

Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 599 k-m² mukaisesti. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 599 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 599 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3
Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 419 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 419 k-m²:n suuruisia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4
Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan

kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30kertaisena.

5

Vuokralainen on tietoinen, että tontin kaakkoiskulmassa on sähköjohto ja telekaapeli sekä kaksi jakokaappia. Tontin länsirajalla on kartan mukaan sähköpylväs.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään muut tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

6

Vuokralainen on tietoinen, että tontin itäpuolella yleisellä alueella sijaitsee matkaviestintukiasema, jonka maston perustuksena oleva betonilaatta sijaitsee tontin rajalla tai sen tuntumassa. Betonilaatan tarkka sijainti ei ole tiedossa. Lisäksi vuokralainen on tietoinen, että tontilla on kartan mukaan kaivo.

7

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

Tontinsaajan on esitettävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että vuokrattavalle tontille toteutettavan hankkeen sisältö vastaa pääpiirteissään hakemuksessa esitettyä. Kaupungilla on oikeus jättää vuokrasopimus allekirjoittamatta, mikäli hanke merkittävilta osin poikkeaa hakemuksessa esitetystä.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: "Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

"Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki yritykselle on arviolta ainakin 124.000 euroa.

Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä. Tuen "piilottaminen" vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita. Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyrityksiä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuoranneille.

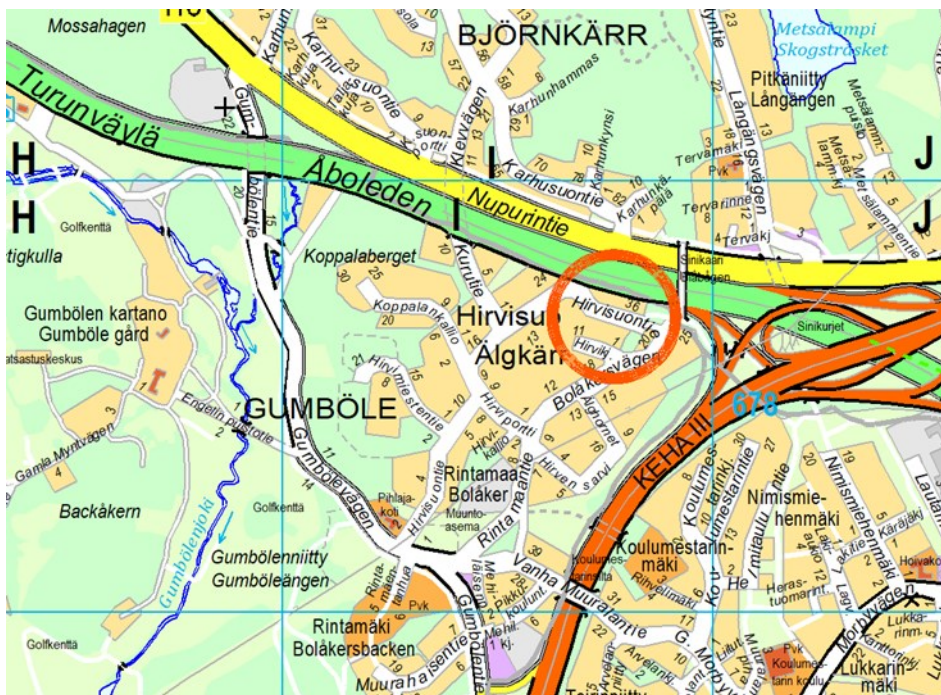
Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Seurojen ylläpitämää urheilua ja hallitoimintaa sekä sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Lasten harrastusmahdollisuuksien tai sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi lasten urheilua tai sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä

valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville.

Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”.

Selostus



Hakemus

Parecon Oy on hakenut Gumbölessä sijaitsevaa tonttia 71029/3 yrityksen käyttöön. Tarkoituksena olisi hyödyntää tontin rakennusoikeus kokonaisuudessaan. Yrityksellä on tarve 300 m² tuotantotilalle ja varastointiin sekä tuotteiden esittelyyn 200 m². Tämän lisäksi on tarve toimistotilalle. Omat uudet toimitilat mahdollistaisivat Parecon Oy:n toiminnan keskittämisen yhteen tilaan ja liiketoiminnan kasvattamisen kannattavasti.

Parecon Oy on perustettu vuonna 2004 ja se toimii useammalla alalla. Yritys on rekisteröity Espooseen. Se valmistaa saaristorakentamiseen soveltuvia kevytelementtejä omiin kohteisiin ja asiakkaille. Lisäksi yritys valmistaa pussia huonekaluja, kuten massiivisia ruokapöytiä.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Hirvisuo I -asemakaava-alueella Gumbölen kaupunginosan korttelin 71029 tontin 3. Korttelin asemakaavamerkintä on TY (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalasta saa enintään 45% käyttää toimisto-, näyttely- tai myyntitiloiksi.), e=0.30. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 1 997 m² ja rakennusoikeus 599 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontin kaakkoiskulmassa on sähköjohto ja telekaapeli sekä kaksi jakokaappia. Tontin länsirajalla on kartan mukaan sähköpylväs. Vuokralainen on tietoinen, että tontin itäpuolella yleisellä alueella sijaitsee matkaviestintukiasema, jonka maston perustuksena oleva betonilaatta sijaitsee tontin rajalla tai sen tuntumassa. Betonilaatan tarkka sijainti ei ole

tiedossa. Lisäksi vuokralainen on tietoinen, että tontilla on kartan mukaan kaivo.

Tontin vuokraus

Tonttiin on kohdistunut kymmenkunta hakemusta tai tiedustelua, joista kolme olivat hyvin tasavahvoja. Kolmen tasaväkisen hakijan vuoksi päädyttiin ratkaisemaan tontinsaaja sillä, kuka tarjoaa korkeimman vuokran. Parecon Oy tarjoutui maksamaan vuosivuokraa 12 579 euroa. Kaksi muuta hakijaa ei jättänyt tarjousta määräaikaan mennessä. Näin ollen esitetään, että tontti vuokrataan Parecon Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Tontin perusvuosivuokra on 12 579 euroa. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria