

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.10.2021 § 128

§ 128

Laaksolahden omakotitonttien vuokrauspäätöksen (Veinin 66 päättyvää vuokrasopimusta) täytäntöönpanoajan pidentäminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Rantala Katarina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää pidentää 22.10.2018 § 138 tehdyn omakotitonttien vuokrauspäätöksen (Veinin 66 päättyvää vuokrasopimusta) mukaista täytäntöönpanoaikaa seuraavasti:

Vuokrasopimukset on allekirjoitettava 30.6.2022 mennessä.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Täytäntöönpanoajan pidentäminen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 22.10.2018 § 138 Laaksoalahden omakotitonttien vuokraamisesta (Veinin 66 päättyvää vuokrasopimusta). Päätöksen mukaan uudet vuokrasopimukset olisi tullut allekirjoittaa 30.9.2020 mennessä.

Em. päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen kaupunginhallitukselle tehdyn oikaisuvaatimuksen jälkeen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen huhtikuussa 2021 antamallaan ratkaisullaan. Hallinto-oikeuden ratkaisu tuli lainvoimaiseksi kesän 2021 aikana. Valituksesta johtuen päätöksen mukaisia vuokrasopimuksia ei ole voitu allekirjoittaa alkuperäisen päätöksen mukaisessa täytäntöönpanoaikataulussa lokakuuhun 2020 mennessä. Vuokrasopimusten suuren määrän (66 kpl) sekä kuluvan vuoden loppuun mennessä päättyvien vanhojen vuokrasopimusten takia, päätöksen mukaisten vuokrasopimusten allekirjoittaminen on aloitettu jo syyskuun 2021 aikana alkuperäisen päätöksen nojalla.

Edellä sanotusta johtuen esitetään, että alkuperäisen päätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa jatketaan 30.6.2022 saakka. Tavoitteena on kuitenkin, että vuokrasopimukset saadaan allekirjoitettua vuoden 2021 aikana. Vuokrasopimusten uusia ehtoja sovelletaan kuitenkin vuoden 2022 alusta alkaen, vaikka allekirjoitus jäisi tätä hetkeä myöhemmäksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 26

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Laaksoalahdessa sijaitsevat 66 omakotitonttia (60031/6-9, 60034/3, 60035/1-2, 60036/1-4, 60037/1-4, 60038/1-4, 60039/1-8, 60040/1-3, 60041/1-4, 60042/1-8, 60043/1-8, 60044/1-4, 60045/1-12), joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2021, uudelleen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2061.

2

Tonttien täysimääräiset perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevassa taulukossa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 helmikuun indeksiluku.

3

Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan alkaen 1.1.2027. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 50 % täysimääräisestä, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.

4

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti aikaisintaan 2.1.2057 kaupungin erikseen päättämään käypään hintaan.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokraehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Ahlforsin kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.3.2018 § 30

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Laaksolahdessa sijaitsevat 66 omakotitonttia (60031/6-9, 60034/3, 60035/1-2, 60036/1-4, 60037/1-4, 60038/1-4, 60039/1-8, 60040/1-3, 60041/1-4, 60042/1-8, 60043/1-8, 60044/1-4, 60045/1-12), joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2021, uudelleen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2061.

2

Tonttien täysimääräiset perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevassa taulukossa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 helmikuun indeksiluku.

3

Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan alkaen 1.1.2027. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 50 % täysimääräisestä, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.

4

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti aikaisintaan 2.1.2057 kaupungin erikseen päättämään käypään hintaan.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokraehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Puheenjohtaja Ahlforsin ja Kauman kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupunki neuvottelee asianosaisten kanssa pitäen tavoitteena ratkaisua, joka ottaa huomioon kyseessä olevan alueen ja sinne aikanaan luotujen käytäntöjen (asemakaava, rakennusoikeuden toteutus sekä tonttien vuokraus/ostokäytännöt) vaikutukset vuokraan ja lunastushintaan:

- Esityslistalla olevat arviot tonttien nykyarvosta eivät vastaa vastaavien tonttien pitkäaikaisen seurannan mukaisia todellisia kauppa-arvoja.
- Nykyisiä vuokralaisia tulisi kohdella vanhoina vuokralaisina, jolloin yhtenä mallina esimerkiksi Helsingin kaupungin huojennus markkinahinnasta.
- Siirtymäaika tulisi olla esitettyä pitempi;
- Kaikilla tonteilla tulisi mahdollistaa lunastusoikeus, myös kesken vuokrauden.
- Alueen poikkeuksellinen historia verrattuna Espoon muihin alueisiin otetaan huomioon. Tontit on aikanaan jaettu sosiaalisin perustein pienituloisille espoolaisille, joista vielä jopa lähes puolet asuu edelleen alueella. Tontit alunperin Arava-rajoitteisia. Tällöin talot on rakennettu max 119m². Talojen asetteleminen tontille kaavassa ja muin ehdoin aikanaan määrätty eli laajentaminen on taloa purkamatta liki mahdotonta. Lisäksi tonttien käytettävyyttä otetaan huomioon. Vaikka

rakennustehokkuus on korkea eli 0.4, niin alueella ei ole oikeutta kellariin tai toiseen kerrokseen, eikä siis joustavaa laajentaminen mahdollisuutta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupunki neuvottelee asianosaisten kanssa pitäen tavoitteena ratkaisua, joka ottaa huomioon kyseessä olevan alueen ja sinne aikanaan luotujen käytäntöjen (asemakaava, rakennusoikeuden toteutus sekä tonttien vuokraus/osto-käytännöt) vaikutukset vuokraan ja lunastushintaan:

- Esityslistalla olevat arviot tonttien nykyarvosta eivät vastaa vastaavien tonttien pitkäaikaisen seurannan mukaisia todellisia kauppa-arvoja.
- Nykyisiä vuokralaisia tulisi kohdella vanhoina vuokralaisina, jolloin yhtenä mallina esimerkiksi Helsingin kaupungin huojennus markkinahinnasta.
- Siirtymäaika tulisi olla esitettyä pitempi;
- Kaikilla tonteilla tulisi mahdollistaa lunastusoikeus, myös kesken vuokrakauden.
- Alueen poikkeuksellinen historia verrattuna Espoon muihin alueisiin otetaan huomioon. Tontit on aikanaan jaettu sosiaalisin perustein pienituloisille espoolaisille, joista vielä jopa lähes puolet asuu edelleen alueella. Tontit alunperin Arava-rajoitteisia. Tällöin talot on rakennettu max 119 m². Talojen asettelu tontille kaavassa ja muin ehdoin aikanaan määrätty eli laajentaminen on taloa purkamatta liki mahdotonta. Lisäksi tonttien käytettävyys otetaan huomioon. Vaikka rakennustehokkuus on korkea eli 0.4, niin alueella ei ole oikeutta kellariin tai toiseen kerrokseen, eikä siis joustavaa laajentaminen mahdollisuutta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.5.2018 § 83

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Laaksolahdessa sijaitsevat 66 omakotitonttia (60031/6-9, 60034/3, 60035/1-2, 60036/1-4, 60037/1-4, 60038/1-4, 60039/1-8, 60040/1-3, 60041/1-4, 60042/1-8, 60043/1-8, 60044/1-4, 60045/1-12), joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2021, uudelleen seuraavin ehdoin:

- Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2061.
- Tonttien täysimääräiset perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevassa taulukossa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 helmikuun indeksiluku.
- Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan alkaen 1.1.2029. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 40 % täysimääräisestä, toisena vuonna 45 %, kolmantena vuonna 50 %, neljäntenä vuonna 60 %, viidentenä vuonna 70 %, kuudentena vuonna

80 % ja seitsemäntenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.

- Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokrakauden aikana kaupungin erikseen päättämään käypään hintaan.
- Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokrausehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Anthonin kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 98

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Laaksolahdessa sijaitsevat 66 omakotitonttia (60031/6-9, 60034/3, 60035/1-2, 60036/1-4, 60037/1-4, 60038/1-4, 60039/1-8, 60040/1-3, 60041/1-4, 60042/1-8, 60043/1-8, 60044/1-4, 60045/1-12), joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2021, uudelleen seuraavin ehdoin:

- Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2061.
- Tonttien täysimääräiset perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevassa taulukossa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 helmikuun indeksiluku.
- Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan alkaen 1.1.2029. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 40 %

täysimääräisestä, toisena vuonna 45 %, kolmantena vuonna 50 %, neljäntenä vuonna 60 %, viidentenä vuonna 70 %, kuudentena vuonna 80 % ja seitsemäntenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.

- Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokrakauden aikana kaupungin erikseen päättämään käypään hintaan.
- Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokrausehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 103 jälkeen.

Puheenjohtaja Ahlforsin kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 22.10.2018

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Laaksolahdessa sijaitsevat 66 omakotitonttia (60031/6-9, 60034/3, 60035/1-2, 60036/1-4, 60037/1-4, 60038/1-4, 60039/1-8, 60040/1-3, 60041/1-4, 60042/1-8, 60043/1-8, 60044/1-4, 60045/1-12), joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2021, uudelleen seuraavin ehdoin:

- Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2061.

- Tonttien täysimääräiset perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevassa taulukossa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 helmikuun indeksiluku.
- Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan alkaen 1.1.2029. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 40 % täysimääräisestä, toisena vuonna 45 %, kolmantena vuonna 50 %, neljäntenä vuonna 60 %, viidentenä vuonna 70 %, kuudentena vuonna 80 % ja seitsemäntenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.
- Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokrauden aikana kaupungin erikseen päättämään käypään hintaan.
- Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2020. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokraehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Puheenjohtaja Ahlforsin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Tonttien pääoma-arvot määritellään lähtien Realia Management Oy:n arviosta ja pääoma-arvot kohtuullistetaan käyvän hinnan alarajalle, jona käytetään esittelijän ehdottaman -12% sijasta Realia Management Oy:n arvion mukaista -15 %.”

Löflund Aaltosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Ensimmäinen vuosi 33% vuokrasta, toinen vuosi 66% vuokrasta, kolmas vuosi 100% vuokrasta.”

Puheenjohtaja Ahlforsin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:
” Siirtymäaika on 5 vuotta lähtien 50% tasosta.”

Aaltonen teki seuraavan muutosehdotuksen:

” Lunastusoikeus on uuden vuokrasopimuksen alkamiseen eli 1.1.2021 saakka.”

Löflund ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun tarkoilla luvuilla puheenjohtajan vaihtoehtoesityksestä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Löflundin palautusesityksen raukeavan kannattamattomana.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen muutosehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeavat kannatetut muutosehdotukset, joiden johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 3 äänellä 3 ääntä vastaan 2 äänestäessä tyhjää puheenjohtajan äänellä hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen siirtymäajasta. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 4 äänellä 2 ääntä vastaan 2 äänestäessä tyhjää hyväksyneen puheenjohtajan muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Laaksolahdessa sijaitsevat 66 omakotitonttia (60031/6-9, 60034/3, 60035/1-2, 60036/1-4, 60037/1-4, 60038/1-4, 60039/1-8, 60040/1-3, 60041/1-4, 60042/1-8, 60043/1-8, 60044/1-4, 60045/1-12), joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2021, uudelleen seuraavin ehdoin:

- Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2061.
- Tonttien täysimääräiset perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevassa taulukossa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 helmikuun indeksiluku.
- Tonttien pääoma-arvot määritellään lähtien Realia Management Oy:n arviosta ja pääoma-arvot kohtuullistetaan käyvän hinnan alarajalle, jona käytetään esittelijän ehdottaman -12% sijasta Realia Management Oy:n arvion mukaista -15%.
- Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan alkaen 1.1.2027. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 50 % täysimääräisestä, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.
- Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokrakauden aikana kaupungin erikseen päättämään käypään hintaan.
- Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2020. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokrausehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen vuokrasopimuksen

allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Eriävä mielipide: Aaltonen ja Löflund ilmoittivat eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Kaupungin omaisuutta tulee hoitaa suunnitelmallisesti, yhdenvertaisesti ja tehokkaasti. Veinin alueen vuokrasopimusten uudistamisessa virkamiesten pohjaesitys perustui hyvään valmisteluun ja toteutti kaupunkilaisten yhdenvertaisen kohtelun määritellesä Veinin alueen tonttien arvon käypään arvoon.

Äänestyksen jälkeen syntynyt päätös ei riittävästi toteuta hyvää hallintoa, kaupunkilaisten yhdenvertaista kohtelua eikä asianmukaista omaisuuden hoitoa. Veinin alueen vuokrasopimusten osalta tonttien arvot on arvioitu alle käyvän arvon ja siirtymäaika uudelle vuokralle on kohtuuttoman pitkä.

Vuokrasopimuksilla annetaan pienelle joukolle asukkaita merkittävä taloudellinen asuntokaupalla eteenpäin luovutettavissa oleva etu, jolle ei ole sosiaalisia eikä muitakaan hyväksyttäviä perusteita.”