

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 138

§ 138

## **Maanvuokrasopimuksen uusiminen Espoon keskuksesta HOAS:lle, tontti 40130/2**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia Helsingin Seudun Opiskelija-asuntosäätiön kanssa tehdyn tonttia 49-40-130-2 koskevan vuokrasopimuksen.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokrasopimus on määräaikainen 30.6.2053 saakka. Osapuolten välillä tehty 3.6.1980 allekirjoitettu vuokrasopimus sovitaan päättyväksi ja se korvautuu tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

2

Vuokra on 91 408 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 lokakuun indeksiluku.

3

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainen laina-aikana.

4

Vuokralainen on oikeutettu käyttämään tonteilla 40127/1 (32 autopaikkaa) ja 40131/2 (2 autopaikkaa) sijaitsevia autopaikkoja.

5

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

HOAS toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle uuden sopimuksen mukaisen kolminkertaisen vuosivuokran määräinen uusi kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

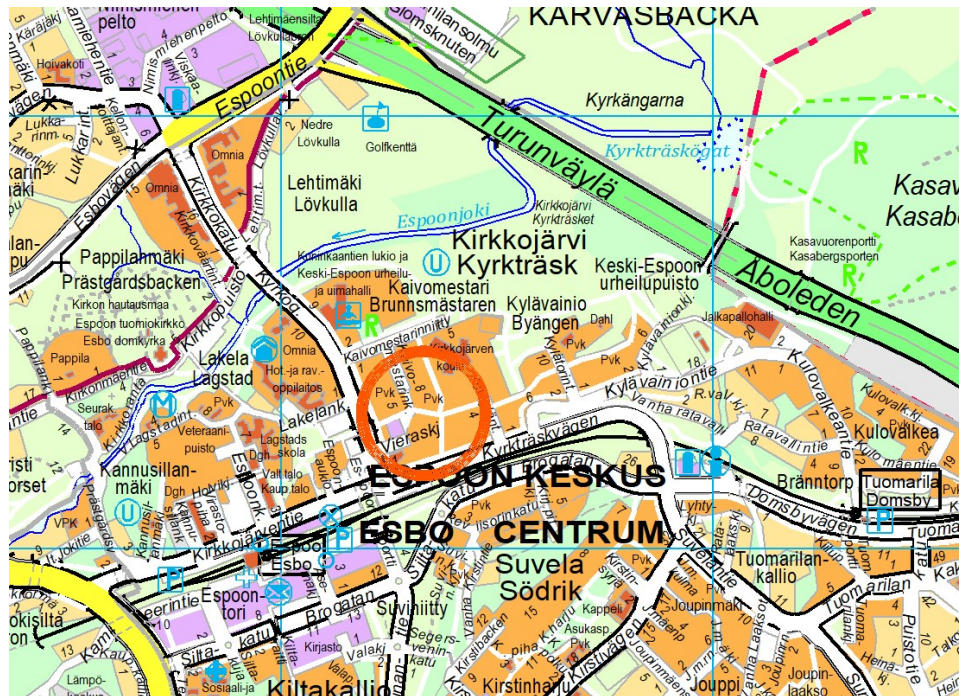
## Käsittely

Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta) Puhetta johti asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan varapuheenjohtaja Henna Kajava.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Tausta

Espoon kaupunki on vuokrannut HOAS:lle 3.6.1980 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella tontin 40130/2. Em. vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 3.6.1980-2.6.2040. Kaupunginvaltuuston vuonna 1980 tekemä vuokrauspäätös on tämän päätöksen oheismateriaalina.

HOAS aloittaa kiinteistössä peruskorjaamisen marraskuussa 2021 ja hankkeelle haetaan korkotukilainavustusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Korkotukilainavaruuden myöntämisen ja edelleen korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että kohteen

maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa pidennetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:n mukaisesti siten, että jäljellä oleva vuokra-aika on 30 vuotta. Tästä johtuen HOAS on esittänyt vuokrasopimuksen uusimista, jotta em. vuokra-aikaan liittyvä edellytys täyttyy.

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä tarkistetaan kohteen vuokraa siten, että se vastaa ARA-kohteille asetettuja vuokranmäärityisperiaatteita sekä päivitetään autopaikkojen sijoittuminen toteutuneen mukaiseksi. Lisäksi vuokrasopimuksen yleiset ehdot muutetaan vastaamaan kaupungin tonttien vuokrauksessa tällä hetkellä noudatettavia yleisiä ehtoja. Muutettua vuokran määrä aletaan perimään uuden vuokrasopimuksen astuttua voimaan.

### **Tiedot tontista**

Espoon keskuksessa osoitteessa Vieraskuja 5 sijaitseva tontti 40130/2 on asemakaavassa osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (Aks). Tontin pinta-ala on 3 817 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 5 800 k-m<sup>2</sup>. Esitetään, että tonttia koskeva vuokrasopimus uusitaan HOAS:n hakemuksen mukaisesti sekä vuokrasopimuksen ehdot muutetaan vastaamaan tämänhetkisiä yleisiä maanvuokrauksessa käytettyjä ehtoja.

### **Päätöshistoria**