

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 110

§ 110

Asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusiminen Kauklahdesta (Asunto Oy Kauklahti) (Pöydälle 6.11.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa uudelleen Kauklahdessa, kiinteistöillä 49-428-7-38, 49-428-4-16 ja 49-44-9902-1 sijaitsevan, Asunto Oy Kauklahdelle vuokratun asuinrakennuspaikan, jonka maanvuokrasopimus päättyy 1.1.2024, seuraavin pääehdoin ja oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti:

1
Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063.

2
Täysimääräinen perusvuosisivuokra on 47 269 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (2 311).

3
Perusvuosisivuokra peritään kokonaisuudessaan 1.1.2029 alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosisivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosisivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 %, viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosisivuokrasta.

4
Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

5
Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2043. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksiin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2015=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 asuntohintaindeksiin keskimääräistä indeksipistelukua (122,4). Edellä kohdassa 4 todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042 elinkustannusindeksiin keski-indeksi.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 29.2.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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 ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Kajava teki seuraavan palautusehdotuksen: Tarjotaan maanvuokralaiselle vaihtoehtona myös mahdollisuutta ostaa tontti markkinahintaan. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

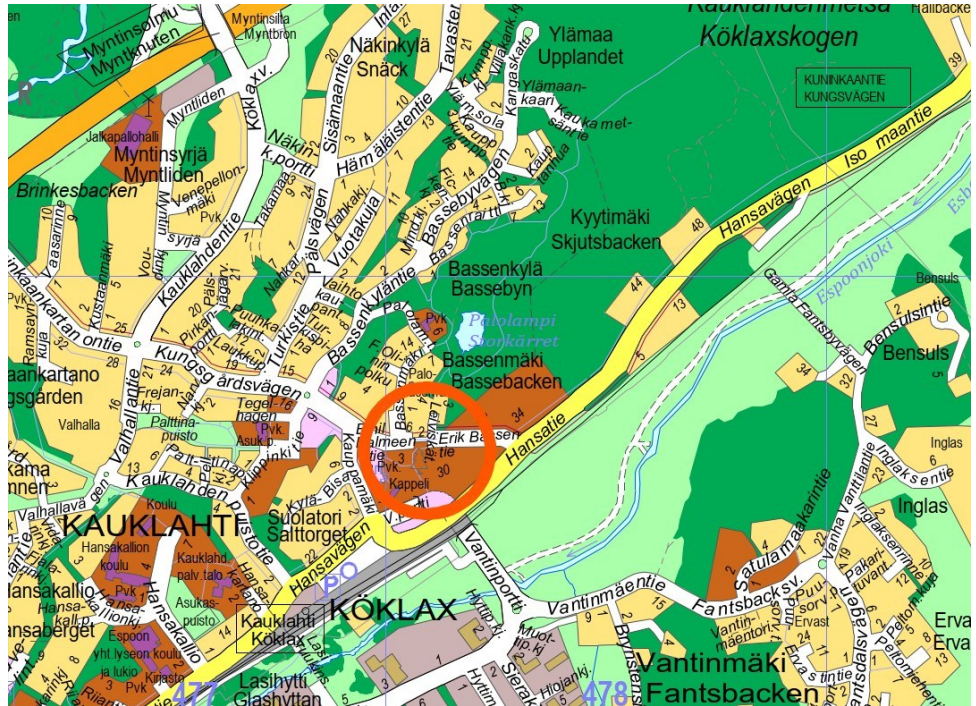
Katainen Aaltosen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: Palautetaan asia uudelleenvalmisteltavaksi niin, että esityksessä huomioidaan paremmin saadut arviokirjat.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia palautettiin yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi niin, että esityksessä huomioidaan paremmin saadut arviokirjat.

Selostus



Vuokra-alue

Uusittava maanvuokrasopimus koskee Espoon kaupungin 44. kaupunginosassa Kauklahtessa sijaitsevaa vuokra-aluetta, joka sijaitsee kiinteistöjen 49-428-7-38, 49-428-4-16 ja 49-44-9902-1 alueella. Alueella ei ole asemakaavaa. Vuokra-alueen pinta-ala on 3 559 m² ja käytetty rakennusoikeus on 2501 k-m². Nykyinen aluetta koskeva vuokrasopimus on voimassa 1.1.1969-1.1.2024.

Vuokra-aluetta on pienennetty nykyisen sopimuksen mukaisesta vuokra-alueesta 118 neliometriä alueen eteläosasta siltä osin, kun kaupunki on rakentanut alikulkutunnelin vuokralaisen hallinnoimalle alueelle. Uusi vuokra-alue on esitetty liitteessä. Vuokra-aluetta on laajennettu noin 130 neliometrin verran siltä osin, kun vuokralaisen nykyiset pyykinkuivaustelineet ovat sijainneet kaupungin puistoalueella. Vuokralaisen irtaimen sijoittamiseksi kaupungin puistoon on ollut maankäyttölupa, jonka voimassaolo kuitenkin päättyy 31.12.2023.

Vuokralainen on ehdottanut vuokra-alueen laajentamista edellä todettua suuremmaksi sillä perusteella, että nykyiselle vuokra-alueelle ei voi porata uusia maalämpökaivoja alikulkutunnelin suojavyöhykkeen vuoksi. Nykyiset maalämpökaivot on porattu muutama vuosi sitten. Huomioiden alueen tuleva asemakaavoitus on katsottu, että vuokra-aluetta ei ole tarkoituksenmukaista lähteä laajentamaan tässä vaiheessa. Mahdollinen maalämpökaivoihin liittyvä ongelma tulee ratkaista myöhemmin.

Vuokran määrä ja siirtymäajan alennus

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu vuonna 1969 eli vuokra-aika on noin 54 vuotta. Uuden sopimuskauden mukainen vuokra ovat nykyisen sopimuksen mukaista maanvuokraa selvästi korkeampi johtuen pääkaupunkiseudun kiinteistöjen viime vuosikymmenien voimakkaasta arvonnoususta.

Vuokrakauden päättyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkistetaan käypään arvoon valtuuston linjausten mukaisesti. Uusittavissa vuokrasopimuksissa

tontin pääoma-arvo pyritään määrittämään kohtuullisen markkinahintatason mukaiseksi. Tontin perusvuokra on valtuusto vahvistamien periaatteiden ja Espoossa vakiintuneen käytännön mukaan asuntotonteilla 4 % tontin pääoma-arvosta.

Uusittavien sopimusten vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan. Lisäksi vuokratkauden puolivälissä tehdään vuokraan tasotarkistus pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksiin perustuen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitetään, että uusittavan maanvuokrasopimuksen vuokrasta annetaan viiden vuoden siirtymäaika-alennus, jolloin uuden maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 50 %, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta. Uusi maanvuokra tulisi siten täysimääräisenä voimaan vasta vuoden 2029 alusta. Siirtymäaika-alennus lieventää merkittävästi ensimmäisinä vuosina uuden maanvuokran vaikutusta asumiskustannuksiin ja helpottaa siten sopeutumista uuteen vuokratason.

Vuokratason määrittämistä varten kaupunki on teettänyt kolme puolueettoman tahon laatimaa arviokirjaa. Perusvuosivuokra on määritetty kolmesta arviokirjasta alimman hintatason tuottaneen arvion mukaan (525 e/k-m²) ja tuosta hinnasta käytetään arviokirjan alarajan mukaista hintaa (-10 %), joka johtaa rakennusoikeuden yksikköhintaan 472,50 e/k-m².

Vuokra-aika

Huomioiden vuokra-alueella sijaitsevat asuinkerrostalon ikä esitetään, että uuden maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 40 vuotta. Tällöin vuokraajan kokonaispituus edellinen vuokrausi mukaan laskettuna on noin 94 vuotta.

Vuokrasopimuksen uusimisen neuvottelutilanne

Vuokralaisen kanssa käydyissä neuvotteluissa ei ole saatu kaikista vuokrausehdoista täyttä yksimielisyyttä.

Esityksen mukaiset ehdot ovat valtuuston linjausten mukaisia ja noudattavat kaupungin yleisiä asuntotonttien vuokrausehtoja.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 99

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa uudelleen Kauklahdessa, kiinteistöillä 49-428-7-38, 49-428-4-16 ja 49-44-9902-1 sijaitsevan, Asunto Oy Kauklahdelle vuokratun asuinrakennuspaikan, jonka maanvuokrasopimus päättyy 1.1.2024, seuraavin pääehdoin ja oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti:

1

Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063.

2

Täysimääräinen perusvuosivuokra on 47 269 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (2 311).

3

Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan 1.1.2029 alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 %, viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.

4

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

5

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2043. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2015=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 asuntohintaindeksin keskimääräistä indeksipistelukua (122,4). Edellä kohdassa 4 todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 29.2.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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 ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan

laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Katainen Elon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos Asunto Oy Kauklahti
- 2 Asunto Oy Kauklahti maanvuokrasopimusluonnoksen liitekartta (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi