

Kaupunginhallitus 07.08.2023 § 207

§ 207

Valtuustokysymys venekerhojen ja rantakahviloiden vuokrien perusteettomista eroista

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry
Mäkäräinen Kalle
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Jouni J Särkijärven 17.3.2023 tekemään valtuustokysymykseen venekerhojen ja rantakahviloiden vuokrien perusteettomista eroista ja toteaa valtuustokysymyksen loppuun käsitellyksi. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouskutsun yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuustokysymys

Valtuutettu Jouni J Särkijärvi on tehnyt 17.3.2023 valtuustokysymykseen venekerhojen ja rantakahviloiden vuokrien perusteettomista eroista.

Kysymyksessä tuodaan muun muassa esiin, että Tapiolan Venekerho ry on kiinnittänyt huomioita siihen, että kaupungin ranta-alueilla vuokraamien kahvila- ja ravintolatilojen vuokrat eivät ole yhdenmukaisia ja, että kaupunki on velvollinen toimimaan tasapuolisesti. Kaupunki ei ole kohtuullisessa ajassa antanut vastausta venekerhon kysymyksiin.

Valtuustokysymyksessä kysytään, miten kaupunki aikoo vastata esitettyyn kritiikkiin ja sen taustalla oleviin perusteettomiin eroihin kaupungin venekerhoilta ja rantakahviloilta vaatimissa vuokrissa.

Vastaus valtuustokysymykseen

1 Vuokran määrittämisen nykyiset käytännöt

Nykyisten käytäntöjen mukaan venekerhojen ja rantakahviloiden käyttöön vuokrattavien alueiden vuokra määritetään vastaamaan kohteiden markkina-arvoa.

Markkina-arvoon perustuvan vuokrahinnoittelun tavoitteena on määrittää vuokran suuruus tasapuolisesti eri toimijoille. Markkina-arvon määrittämiseen vaikuttavat useat eri tekijät, kuten muun muassa vuokrattavalle alueelle toteutettavan hankkeen sisältö, laajuus ja vuokrattavan kohteen yksilöllinen sijainti.

Näin ollen markkina-arvoon perustuvassa vuokrassa on luonnollista kohdekohtaista vaihtelua. Vertailtaessa eri kohteiden vuokratasoja tulee huomioida markkina-arvon määrittämiseen kulloinkin olennaisesti vaikuttavat seikat. Tonttiyksikössä vuokrausasioiden valmistelun yhteydessä markkina-arvon määrittelemiseen käytetään merkittävästi asiantuntemusta.

2 Aikaisemmat käytännöt ja vanhojen sopimusten uusimistilanteet

Ranta-alueiden vuokrasopimuksissa ja vuokratasoissa ilmenee eroavaisuuksia myös siitä syystä, että Espoon kaupunki on tehnyt maanvuokrasopimuksia kaupungin ranta-alueilla eri aikoina, jopa usean vuosikymmenen aikajännteellä.

Pitkäaikaisissa vuokrasopimuksissa perusvuokra on määritetty hankekohtaisesti sopimuksen tekohetken ajankohtana voimassa olleiden hinnoittelukäytäntöjen mukaan. Tällöin maanvuokra on saattanut jo alun perin jäädä hyvin alhaiseksi siihen nähden, jos vuokra määritetään nykyisten käytäntöjen mukaisesti.

Ellei vanhassa sopimuksessa toisin ole erikseen sovittu, on voimassa olevan sopimuksen perusvuokran määrää mahdollista muuttaa nykyisten hinnoittelukäytäntöjen mukaiseksi vasta siinä vaiheessa, kun vanhaa vuokrasopimusta sopimuskauden päättyessä jatketaan tai sopimusta muusta syystä kesken sopimuskauden uusitaan. Vanhaa vuokrasopimusta jatkettaessa tai uusittaessa kohteen nykyiseen markkina-arvoon perustuva vuokra on usein merkittävästi korkeampi kuin alueen alkuperäinen vuokra.

Pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa vakiintunut käytäntö on ollut, että vuokran tarkistaminen vuokrauden aikana on perustunut elinkustannusindeksiin. Viime vuosikymmenien aikana elinkustannusindeksi on kuitenkin kehittynyt hitaammin verrattuna maan arvon kehitykseen Espoon alueella. Tästä seuraa, että kun päättyviä vuokrasopimuksia nykyisten käytäntöjen pohjalta jatketaan tai uusitaan, saattaa vuokran määrään tulla merkittävä korotus siinäkin tapauksessa, että vuokran määrä olisi jo aikaisemminkin määritetty markkina-arvoon pohjautuen.

Lisäksi vuokrasopimuksia uusittaessa on huomioitava se, että markkina-arvoon perustuvassa vuokran määrittelyssä vuokran määrään vaikuttavat myös esim. mahdolliset muutokset alueen käyttötarkoituksessa. Pitkäaikaisen vuokralaisen toiminta vuokra-alueella on ajan saatossa saattanut muuttua esim. siten, että vuokra-alueella on alettu harjoittaa alkuperäisen kerho- tms. toiminnan lisäksi myös liiketoimintaa, kuten esim. kahvilatoimintaa.

Mikäli vuokrauden päättyessä havaitaan alueen käyttötarkoituksen muuttuneen ja/tai toiminnan ulottuvan myös alkuperäisen vuokra-alueen ulkopuolelle, vuokrasopimusta päivitetään hintavaikuttaisesti vastaamaan käyttötarkoitusta ja vuokralaisen käytössä olevaa aluetta.

3 Yhteenveto

Espoon kaupungin maanvuokraustoiminta venekerhojen ja rantakahviloiden käyttöön luovutettavien alueiden osalta on tasapuolista. Nykykäytännön mukaisesti kohteiden maanvuokra määritetään perustuen markkina-arvoon. Hyväksyttävää vaihtelua vuokratasoissa voi ilmetä siitä syystä, että markkina-arvon määrittämisessä pyritään huomioimaan markkina-arvoon kulloinkin olennaisesti vaikuttavat kohde- ja hankekohtaiset tekijät.

Espoon kaupunki on tehnyt vuokrasopimuksia eri aikoina, minkä seurauksena vuokratasoissa uudempien ja vanhempien sopimusten välillä ilmenee merkittäviä eroavaisuuksia. Nämä eroavaisuudet kuitenkin pidemmällä aikajänteellä tasoittuvat sitä mukaa, kun vanhat sopimuskaudet päättyvät ja kohteiden perusvuokrat määritetään uudelle vuokrakaudelle nykykäytäntöjen mukaisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Valtuustokysymys venekerhojen ja rantakahviloiden vuokrien perusteettomista eroista Särkijärvi Jouni J

Tiedoksi