

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 36

§ 36

Rakennetun kiinteistön määräalan vuokraus ja rakennusten myynti Olarista Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle (49-404-4-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

vuokrata Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle noin 966 m² määräalan kiinteistöstä 49-404-4-2. Määräala vuokrataan 30.6.2042 asti elinkustannusindeksiin sidotulla 2.000 euron vuosivuokralla (perusvuokra) liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin;

2

myydä Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle kiinteistöllä 49-404-4-2 sijaitsevan huolto- ja saunarakennuksen sekä katosrakennelmat kauppahintaan 25.000 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus sekä rakennusten kauppakirja on allekirjoitettava 30.9.2026 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa luovutuksensaajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen ja rakennusten kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai tämän määräämä valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä rakennusten kauppakirja ja tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Aaltonen puheenjohtaja Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Eky ohjeistaa virkavalmistelua muokkaamaan kauppakirjaa siten, että mahdollisten piilevien virheiden tilanteessa

kaupungin mahdolliset korjauskustannukset rajautuvat enintään kauppahinnan määrään.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

vuokrata Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle noin 966 m² määräalan kiinteistöstä 49-404-4-2. Määräala vuokrataan 30.6.2042 asti elinkustannusindeksiin sidotulla 2.000 euron vuosivuokralla (perusvuokra) liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin;

2

myydä Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle kiinteistöllä 49-404-4-2 sijaitsevan huolto- ja saunarakennuksen sekä katosrakennelmat kauppahintaan 25.000 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

3

Eky ohjeistaa virkavalmistelua muokkaamaan kauppakirjaa siten, että mahdollisten piilevien virheiden tilanteessa kaupungin mahdolliset korjauskustannukset rajautuvat enintään kauppahinnan määrään.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

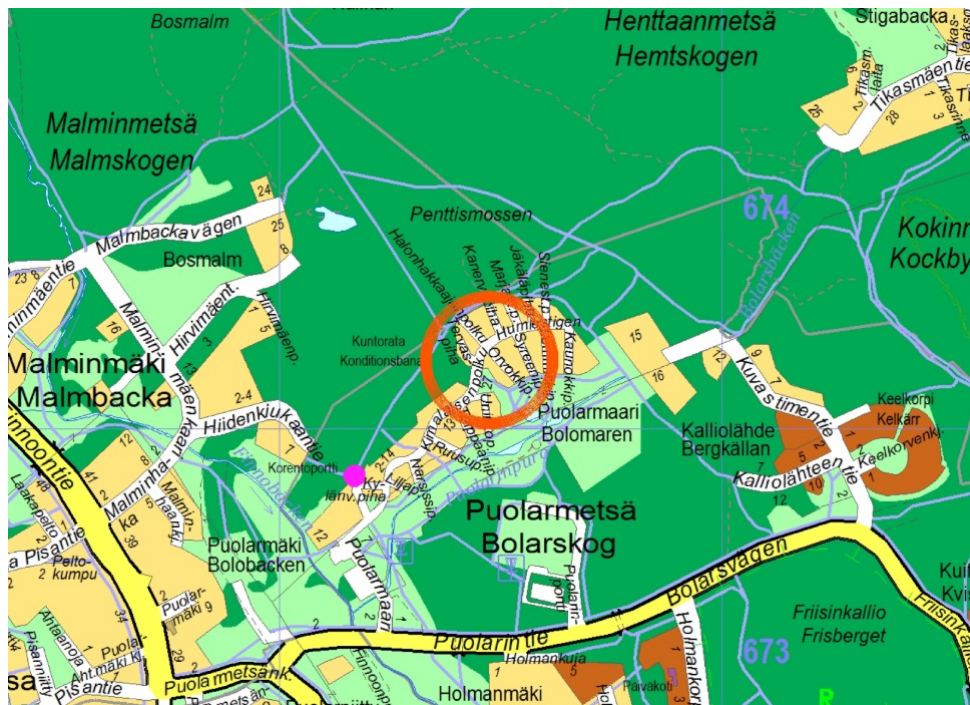
Maanvuokrasopimus sekä rakennusten kauppakirja on allekirjoitettava 30.9.2026 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa luovutuksensaajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen ja rakennusten kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai tämän määräämä valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä rakennusten kauppakirja ja tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Selostus



Taustaa

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen. Espoon kaupungin tonttiyksikkö yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa valmistelee kaupungin rakennusten myyntiä ja niitä koskevien tonttien luovuttamista.

Puolarmaarin ryhmäpuutarhan huoltorakennusten rakentaminen liittyi Espoo -92 -näyttelytapahtumaan, jonka yksi näyttelyistä oli Puolarmariin toteutettu ryhmäpuutarhanäyttely teemanaan vapaa-ajan asuminen. Kaupunki rakensi ryhmäpuutarha-alueelle huoltorakennukset, ja ne oli tarkoitus vuokrata perustettavalle siirtolapuutarhayhdistykselle, joka tulisi vastaamaan rakennuksien ylläpidosta näyttelyn jälkeen. Rakennukset on rakennettu palvelemaan yksinomaan ryhmäpuutarhalasten yhteisiä tarpeita, eikä kaupungilla ole niille käyttöä.

Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry ("Yhdistys"), on rekisteröity yhdistys, joka vastaa ryhmäpuutarha-alueen asioiden hallinnoinnista. Yhdistys on vuosikokouksessaan hyväksynyt rakennusten kauppakirja- sekä maanvuokrasopimusluonnoksessa esitetyt ehdot.

Tiedot vuokrattavasta määräalasta ja sillä sijaitsevista rakennuksista

Vuokrattava määräala sijaitsee Olarin kaupunginosassa kiinteistöllä 49-404-4-2 osoitteessa Orvokkipolku 1, 02210 Espoo. Määräalan pinta-ala on noin 966 m², asemakaavan mukainen rakennusoikeus 150 k-m² ja kaavamerkintä RP-1 (ryhmäpuutarha-alue). Määräalalla sijaitsee ohjeellinen huolto-, varasto- ja saunarakennusten rakennuspaikka.

Määräalalla sijaitsee huoltorakennus ja saunarakennus sekä autojenpesukatos ja varasto/pyykinkuivausaitaus. Rakennukset ja rakennelmat ovat valmistuneet vuonna 1991. Huoltorakennus on pinta-alaltaan 119 k-m² ja sen tilat käsittävät salin, pesutuvan sekä sosiaalitilat.

Saunarakennus on pinta-alaltaan 31 k-m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Tällä hetkellä Yhdistys hallinnoi rakennuksia voimassa olevalla vuokrasopimuksella, joka päättyy rakennusten kaupanteossa.

Rakennukset vaativat peruskorjauksen, ja korjausvelka on huomioitu maksettavassa kauppahinnassa. Kaupungilla ei ole rakennuksille omaa käyttöä.

Määräalalla sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja määräalasta on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimus alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 30.6.2042, mikä on päättymispäivä myös valtaosassa ryhmäpuutarha-alueen mökkien määräalojen vuokrasopimuksissa. Perusvuosivuokra 2.000 euroa sidotaan vuoden 2024 kesäkuun elinkustannusindeksin indeksilukuun (2330) kyseisen ajankohdan ollessa määräalan arvon arviointiajankohta.

Vuokran määrä perustuu määräalan pääoma-arvoon, jonka on 27.6.2024 päivättyllä arviolausunnolla arvioitu olevan 40.000 euroa. Vuosivuokra on 5 prosenttia määräalan pääoma-arvosta kaupungin maankäytön periaatteiden mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot käyvät kokonaisuudessaan ilmi liitteenä olevasta maanvuokrasopimusluonnoksesta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta vuokra-alueesta 49-404-4-2 (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-404-4-2 (saavutettava)
- 3 Rakennusten kauppakirjaluonnos (saavutettava)

Oheismateriaali

- Rakennusten kuntoarvio 20032024

Tiedoksi