Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 129

§ 129

Vuosina 2027–2030 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan päätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa
Rajala Matias
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.1.2026 § 5 tehdyn asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan päätöksen täytäntöönpanoaikaa seuraavasti:

1) vuonna 2027 päättyvien vuokrasopimusten osalta uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2027

2) vuonna 2028–2030 päättyvien vuokrasopimusten osalta uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027

Lisäksi kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan päättämään täytäntöönpanoaikojen jatkamisesta tonttikohtaisesti perustelluista syistä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan, mikäli maanvuokrasopimuksia ei ole mahdollista allekirjoittaa yllä esitetyssä aikataulussa.

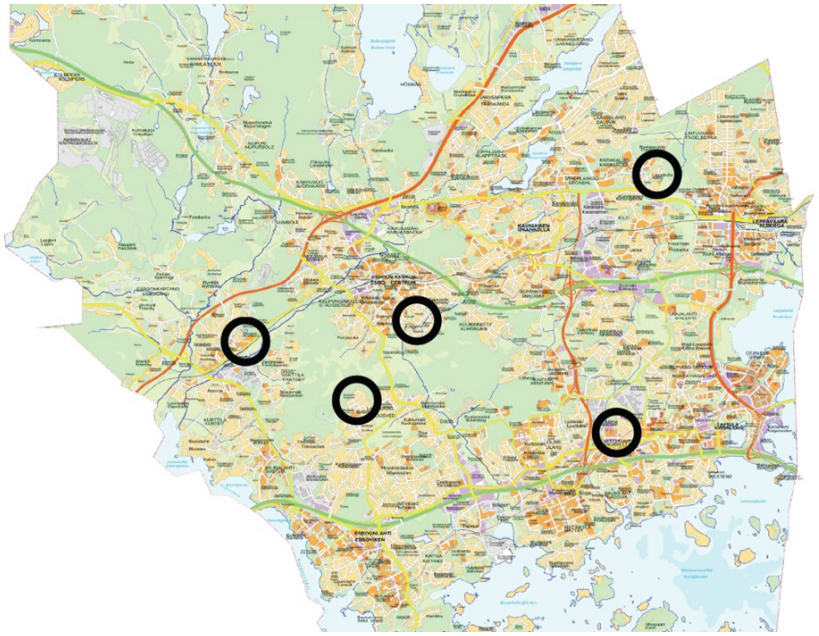
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Espoon kaupunki on aloittanut vuonna 2027–2030 päättyvien vuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun vuonna 2025.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 19.1.2026 § 5 päättänyt vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana. Päätös on tullut lainvoimaiseksi huhtikuussa 2026.

Päätöksen mukaisesti uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026.

Taustaa

Vuokralaisille on toimitettu kesäkuussa 2026 kirjeet koskien maanvuokrasopimuksen uusimista. Kirjeissä vuokralaisille on ilmoitettu ennalta varattu allekirjoitusajankohta, sekä mahdollisuus ajankohdan vaihtamiseen, mikäli ilmoitettu ajankohta ei sovi. Kirjeiden yhteydessä vuokralaisille on lisäksi toimitettu nähtäväksi uusi tonttikohtainen maanvuokrasopimus sekä ohjeita maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen liittyen.

Uusien maanvuokrasopimusten allekirjoittaminen on aloitettu syyskuussa 2026.

Osa vuokralaisista on ilmoittanut, että heillä ei ole mahdollisuutta allekirjoittaa uutta maanvuokrasopimusta päätöksen täytäntöönpanoajan puitteissa 30.11.2026 mennessä. Yleisimmät syyt olla allekirjoittamatta maanvuokrasopimusta täytäntöönpanoajan puitteissa on epäselvyydet vuokraoikeuden omistajatiedoissa ja yhtiön vuokraamispäätöksen puuttuminen (asunto-osakeyhtiöille vuokratut tontit).

Päätöshistoria

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on noin 40 vuotta (31.12.2070 saakka) Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa ja Kauklahdessa.

Vuokra-aika on noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka) Niittykummussa.

Vuokra-ajat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa esitetty vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

3

Täysimääräistä perusvuosivuokraa veloitetaan sopimuskauden kuudennesta vuodesta alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 %.

4

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, mikäli kyseessä on yksityishenkilölle vuokrattu omakotitontti tai mikäli yhteisölle vuokratun tontin voimassa oleva maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen markkina-arvoon perustuen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. 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 maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö, kiinteistöjuristi, maankäyttöasiantuntija tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät tonttien maanvuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi