

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 33

§ 33

Liikerakennusten tontin vuokraaminen Saunalahdesta Sifirbir toiminimelle, korttelin 42220 tontti 1

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Sifirbir toiminimelle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 42220 tontin 1 (49-42-220-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 20 vuotta.

2
Vuokra on 3 900 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku.

Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 130 k-m² mukaisesti. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 130 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 130 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3
Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 130 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 130 k-m²:n suuruisia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4 kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4
Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan

kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30 kertaisena.

5

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella sovitaan päättyväksi tontin aluetta koskeva 17.1.2020 allekirjoitettu lyhytaikainen maanvuokrasopimus.

6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

7

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontin alueella olevan lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden kirjaamismerkintä tulee olla nykyisen vuokraoikeuden haltijan nimissä tai poistettu kokonaan ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

Tontinsaajan on esitettävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että vuokrattavalle tontille toteutettavan hankkeen sisältö vastaa pääpiirteissään hakemuksessa esitettyä. Kaupungilla on oikeus jättää vuokrasopimus allekirjoittamatta, mikäli hanke merkittävilta osin poikkeaa hakemuksessa esitetystä.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusehdotuksen: "Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely."

Keskustelun palautuksesta puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Aaltonen ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen hylkäysehdoituksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

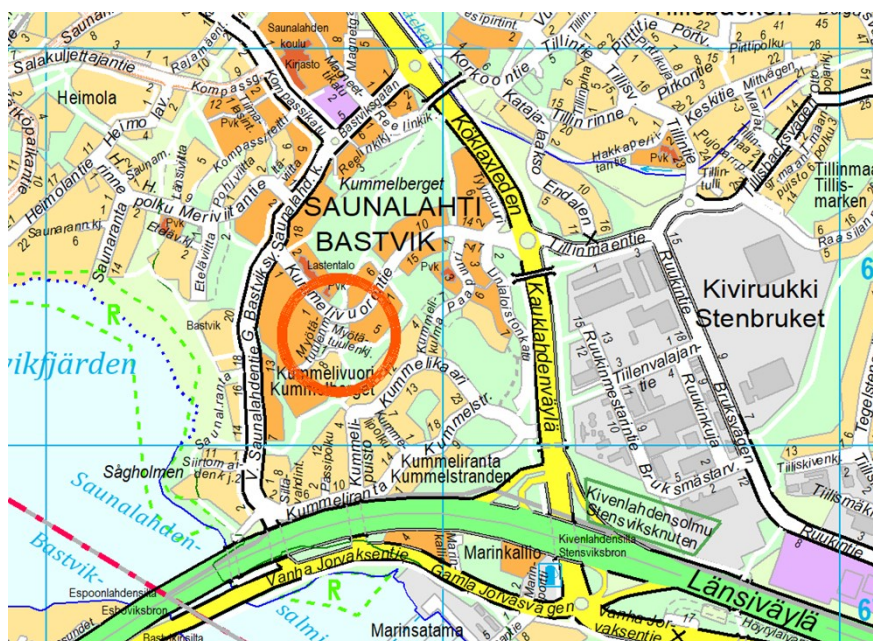
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Aaltonen esitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

"Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta. Espoolaisten ei ole syytä tukea tätä hanketta vajaalla 11.000 eurolla 20 vuoden vuokrasopimusaikana. Tässä tapauksessa tuki ei ole kaupungille merkittävä, mutta samalla menettelyllä lahjoitetaan espoolaisten omaisuutta miljoonia joka vuosi erilaisille hankkeille. Järjestelmä pitää muuttua. Espoon ei ole syytä antaa kilpailua vääristävää yritystukea. Jos Espoo vuokraa liikekiinteistöjä alivuokralla joillekin yrityksille, saavat ne perusteetonta kilpailuetua verrattuna niihin, jotka hankkivat liikekiinteistönsä markkinahintaan kiinteistömarkkinoilta. Espoon tontinvuokrasopimusten ehdot ovat vanhentuneet ja kohtuuttomat tonttien omistajille, eli espoolaisille. Kyse on pahasta väärymästä. Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 4,5 miljoonaa euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa. Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä. Tuen "piilottaminen" vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on. Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita. Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille. Nykyjärjestelmä tulee kohtuuttoman kalliiksi espoolaisille. Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on

ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua. Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuisi tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua. Nyt päätettävässä hankkeessa ei ole esitetty tällaisia perusteita.”

Selostus



Hakemus ja taustaa

Sifirbir Tmi on hakenut Saunalahdessa sijaitsevan tontin 42220/1 vuokraamista pitkäaikaisella vuokrasopimuksella uuden ravintolan toteuttamista varten. Tarkoituksena on rakentaa uusi 130 m² kokoinen rakennus, jossa toimisi italialainen ravintola. Hankkeen piirustukset ovat valmiina.

Hakijan edustajana oleva yksityishenkilö harjoittaa liiketoimintaa tällä hetkellä samalla tontilla sijaitsevassa Saunalahden grillissä. Nykyinen rakennus on laajuudeltaan 37 k-m² kokoinen. Alue nykyistä toimintaa varten on vuokrattu hakijaa edustavalle yksityishenkilölle lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Saunalahdenranta-Pihlajamäki -nimisellä asemakaava-alueella Saunalahden kaupunginosan korttelin 42220 tontin 1. Korttelin asemakaavamerkintä on KL (Liikerakennusten korttelialue). Vuokrattavan tontin pinta-ala on 651 m² ja rakennusoikeus 350 k-m².

Yksityishenkilö, joka on harjoittanut elinkeinotoimintaa Sifirbir Tmi -nimellä alkaen 21.1.2020, on hallinnut osaa tontista lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.1.2020 alkaen. Lyhytaikainen maanvuokrasopimus on voimassa 30.9.2022 saakka. Kyseisellä vuokra-alueella sijaitsee tällä hetkellä Saunalahden grilli. Grillirakennus on ollut paikalla noin kymmenen vuotta.

Tontin vuokraus

Tontti vuokrataan Sifirbir Tmi:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun. Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra perustuu rakennusoikeuden pääoma-arvoon 500 euroa / k-m². Vuokra on määritetty käytettävän rakennusoikeuden 130 k-m² mukaisesti ja mikäli rakennushankkeen koko ylittää ko. rakennusoikeuden määrän, korjataan vuokra vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta.

Tontin perusvuosivuokra on 3 900 euroa. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria