

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 55

§ 55

## **Omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen Järvenperästä (49-63-4-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa uudelleen Järvenperässä sijaitsevan omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-63-4-1, jonka maanvuokrasopimus päättyy 31.7.2023, seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa 1.8.2023 ja päättyy 31.7.2063.

2

Tontin täysimääräinen perusvuosivuokra on 6 624 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 toukokuun indeksiluku.

3

Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan 1.8.2029 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 vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla.

6

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokrakauden aikana kaupungin erikseen päättämään käypään hintaan.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokraehtojen 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.

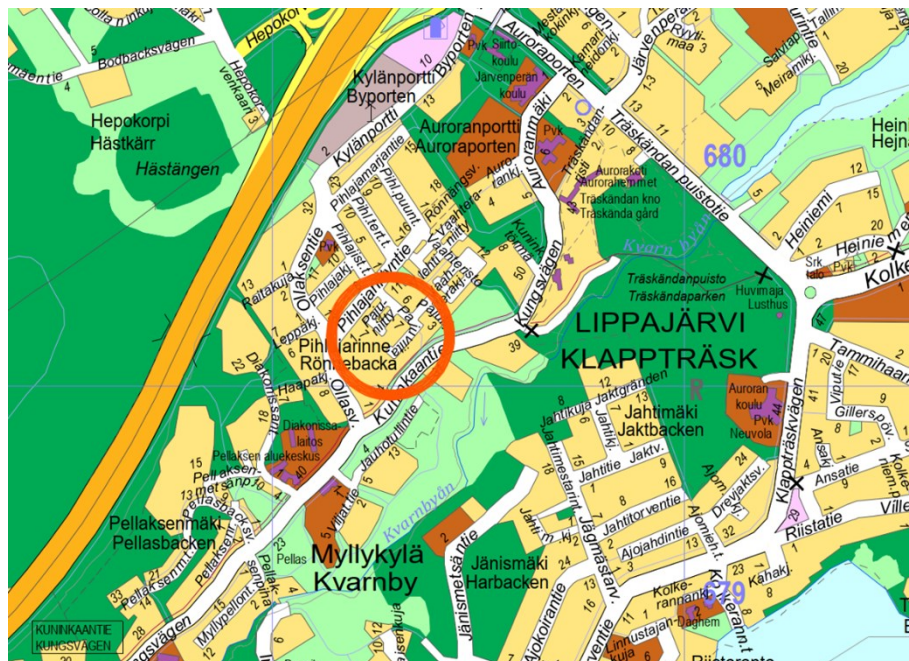
Tonttipäällikkö, lakimies tai maakäyttöasiantuntija, kukin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Uusittava maanvuokrasopimus koskee Espoon kaupungin Järvenperässä sijaitsevaa omakotitonttia, jonka kiinteistötunnus on 49-63-4-1. Tontin asemakaavamerkintä on AO ja tehokkuusluku  $e=0.3$ . Tontin pinta-ala on  $756 \text{ m}^2$  ja tontilla on rakennusoikeutta  $230 \text{ k-m}^2$ . Nykyinen tonttia koskeva vuokrasopimus on voimassa 27.8.1973-31.7.2023.

Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon valtuuston (9.11.2015) linjauksen mukaisesti. Vuokrakauden päättyessä laaditaan uusi maanvuokrasopimus, jolloin vuokrataso määritetään uudelleen vastaamaan käypää arvoa. Tavoitteena on vuokralaisten yhdenmukainen kohtelu.

Päätyvä vuokrasopimus on ollut voimassa yli 50 vuotta ja vuokran määrä on ollut sidottu elinkustannusindeksiin. Pääkaupunkiseudun kiinteistöjen arvo on noussut merkittävästi viimeisten vuosikymmenien aikana, jolloin vuokrasopimuksen mukainen vuokra on jäänyt hyvin alhaiseksi nykyhetkeen verrattuna.

Kaupunki on teettänyt kolme puolueettoman tahon laatimaa arviokirjaa vuokratason määrittämistä varten. Näiden arviokirjojen pohjalta on määritelty uusi käypä vuokra. Vuokralainen on hyväksynyt uuden maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Vuokrasopimuksen liitekartta 49-63-4-1

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**