

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 14

§ 14

Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portin maanvuokrasopimuksen päättäminen ja alueen vuokraaminen uudelleen Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portille ja perustettavan yhtiön lukuun

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portin 26.1.2023 allekirjoittamaa (päätökset EKY 3.5.2021 § 59, 29.11.2021 § 154 ja 02.05.2022 § 183) asuinrakennustontin 49-43-71-1 vuokrasopimusta seuraavasti:

Vuokrasopimusta muutetaan siten, että 26.1.2023 allekirjoitettu maanvuokrasopimus sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Tämän jälkeen kohde vuokrataan välittömästi uudelleen Asunto Oy Espoon Keskuspuiston portille sekä Arbon Oy:lle tai Arbon Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Molemmille vuokralaisille laaditaan omat vuokrasopimukset liitteenä olevan liitekartan mukaisesti. Vuokra-alueet tullaat muodostamaan erillisiksi tonteiksi.

Pääehdot ovat seuraavat:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 3.5.2021 § 59 päätetty sekä 29.11.2021 § 154 ja 02.05.2022 § 183 jatkettu ja 26.1.2023 allekirjoitettu asuinrakennustontin maanvuokrasopimus sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portti vastaa yksin vuokranmaksusta päättämisaikankohtaan saakka.

A.
Espoon kaupunki vuokraa Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portille noin 2800 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-43-71-1 oheisen liitekartan mukaisesti. Alue tullaan muodostamaan erilliseksi tontiksi. Tulevan tontin rakennusoikeus on n. 980 k-m².

Vuokrauksen pääehdot ovat seuraavat:

1
Vuokra-aika päättyy 25.1.2083.

2
Vuosivuokra on 26 411 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (maaliskuu 2021).

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

B.

Espoon kaupunki vuokraa Arbon Oy:lle tai Arbon Oy:n perustamalle yhtiölle tai Arbon Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 2040 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-43-71-1 oheisen liitekartan mukaisesti. Alue tullaan muodostamaan erilliseksi tontiksi. Tulevan tontin rakennusoikeus on n. 714 k-m².

Vuokrauksen pääehdot ovat seuraavat:

1

Vuokra-aika päättyy 25.1.2083.

2

Vuosivuokra on 19 242 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (maaliskuu 2021).

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa käytettäviä yleisiä ehtoja sekä aikaisempien päätösten mukaisia ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimuksen päättämissopimus ja uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava 28.6.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee päättämissopimus ja uudet maanvuokrasopimukset allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli sopimuksia ei allekirjoiteta määräajassa, päätös raukeaa eikä kaupunki vastaa yritykselle aiheutuneista kustannuksista, haitasta tai vahingoista. Tällöin myös alkuperäinen maanvuokrasopimus Espoon kaupungin ja Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portin välillä säilyy ennallaan velvoitteineen.

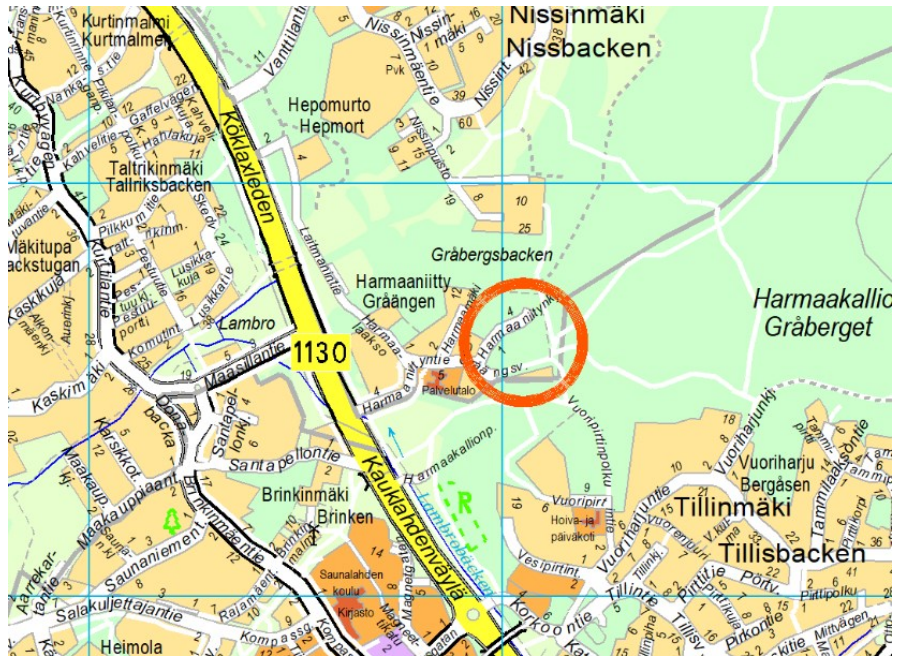
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä vuokrasopimuksen päättämissopimuksen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.5.2021 § 59 vuokrata Ardea Group Oy:lle noin 16 708 neliömetrin suuruisen määrään kiinteistöstä 49-425-5-1. Edellä mainittua päätöstä jatkettiin 29.11.2021 § 154 ja 2.5.2022 § 183 siten, että vuokrauspäätös oli voimassa 31.1.2023 saakka entisin ehdoin.

Määräala on lohkottu kolmeksi erilliseksi tontiksi ja vuokrattu kolmelle eri asunto-osakeyhtiölle 26.1.2023 allekirjoitetuilla maanvuokrasopimuksilla edellä mainittujen päätösten mukaisesti. Yksi vuokralaisista on Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portti, jonka omistaa nykyisin Arbon Oy.

Hakemus ja perustelut vuokrauspäätöksen jatkamiselle

Arbon Oy hakee 4.1.2024 päivättyllä hakemuksella maanvuokrasopimuksen muuttamista kahdeksi erilliseksi sopimukseksi. Vallitsevasta markkinatilanteesta johtuen hanke on tarkoitus toteuttaa kahtena erillisenä kokonaisuutena. Arbon Oy on viipymättä suunnitellut ja aktiivisesti vienyt hanketta eteenpäin, sekä jättänyt hankkeelle rakennuslupahakemuksen. Rakennuslupahakemuksen käsittely on vielä kesken. Tontille 49-43-71-1 on haettu tonttijakoa ja tonttijako on vireillä.

Tiedot tulevista vuokra-alueista

Tontit ovat osa lainvoimaista "Tillinmäen" asemakaava-alueita. Käyttötarkoituksimerkintä on AP-1, erillisten tai kytkettyjen asuinpienalojen korttelialue. Rakennusoikeutta 2 800 neliön suuruisella tulevalle tontilla tulee olemaan n. 980 k-m² ja 2 040 neliön suuruisella tulevalle tontilla n. 714 k-m².

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 183

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 59 päätettyä ja 29.11.2021 § 154 jatkettua vuokrauspäätöstä vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Vuokrauspäätöstä jatketaan 31.1.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 59

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruisen määrään kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 157 603 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 4 100 k-m².

4

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

5

Tontille toteutettavien hankkeiden tulee olla vapaarahoitteisia asuntohankkeita.

6

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tonttijakoa, rakennuslupaa ja muita mahdollisia hankkeen vaatimia lupia. Vuokralainen

valtuutetaan myös tekemään tarvittavia maaperätutkimuksia hankkeen toteuttamiseksi.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Muina vuokrauksen ehtoina sovelletaan kaupungin tavanomaisia maanvuokraehtoja.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tai teknisluonteisia korjauksia.

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 päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusehdotuksen rauenneen kannattamattomana ja edelleen, että koska muita esityksiä ei ollut tehty, esittelijän ehdotuksen siten tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoo tuki päätöksen kohteena olevalle hankkeelle on vuokra-aikana vähintään 8,9 miljoonaa euroa. Espoolla ei ole varaa tällaisiin lahjoihin. Tuen antaminen tälle hankkeelle on virhe.

Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa alihintaan espooalaisten omaisuutta. Espoossa käytössä oleva tonttien vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille.

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. Seuraavassa päätöskohdassa esitetään 30 vuoden tontinvuokrassa yritystukea arviolta ainakin 2,16 milj. euroa ja tässä päätöksessä ainakin 8,9 milj. euroa.

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 vääristymästä.

Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille ilman syytä tai perusteluja. 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, pörssiyrityksiä jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta ilman tarveharkintaa kaikille tontteja vuoranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrannut 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 ainakaan hillitse kohteiden hinnannousua.

Seurojen ylläpitämää urheilua ja hallitointia sekä sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Lasten harrastusmahdollisuuksien tai sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea sijoittajia ja osaa yrityksistä.

Em. perusteiden katsomalla, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvomuutokseen. Esimerkiksi lasten urheilua tai sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaisessa hankkeessa. Tällöin tontinvuokra voisi vuokrauksen alussa olla merkittävästi nykyistä vuokratasoa alhaisempi. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti, oikea-aikaisesti 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.”

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 154

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 59 päättämäänsä vuokrauspäätöstä vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Vuokrauspäätöstä jatketaan 30.4.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Karttaliite, AP-tontti 49-43-71-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Asunto Oy Keskuspuiston Portti hakemus 4.1.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi