

Espoon kaupunki
Kaupunginhallitus
Siltakatu 11
Kirjaamo@espoon.fi

Espoo	Kirjaamo
Esbo	Registratur
Saap. Anl.	25 -01- 2024
No	klo.
Nr	kl.

OIKAISUVAATIMUS

KAUPUNGINHALLITUKSEN KILPAILU ELINKEINO- JA KILPAILUKYKYJAOSTON PÄÄTÖKSEEN 1.8.2024 PYKÄLÄÄN 3+

Oikaisuvaatimus koskee vuokrasopimuksen kohtia, joihin As Oy Kauklahti haluaa muutoksia

1. Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063.
2. Täysimääräinen perusvuosivuokra on 53 300 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (2 311).
3. Lunastushinta ja sen suorittaminen kohta 3.4
4. Lunastusoikeuden sisällyttäminen vuokrasopimukseen

Oikaisuvaatimukset

1. Vuokra-aika tulee pidentää 60 vuodeksi eli 2.1.2024 -31.12.2084

Perustelu oikaisuvaatimukselle

Espoon kaupunginhallitus on tehnyt asumisen ja maankäytön periaatteet (KH 5.6.2023) päätöksen, jossa vuokra-ajaksi määritetään 60 vuotta (Kohta 32). Päätöstä tulee mielestämme noudattaa tämän jälkeen solmittavissa vuokrasopimuksissa. Päätöksessä ei eritellä onko sopimus uusi tai vanhan sopimuksen uusi:ninen . Valtion tukemissa pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavissa ja toteutuneissa kohteissa asia on eri.

2. Päätetty täysimääräinen perusvuosivuokra 53 300 euroa tulee muuttaa siten, että se vastaa tehtyjen arviokirjojen mukaista periaatetta ja että vuokranmäärityksessä otetaan huomioon Vantportin alikulun ja sen suojavyöhykkeen aiheuttama haitta tontin käytölle. Vuokrahinta tulisi määrittää 47 269 euroksi.

Perustelu oikaisuvaatimukselle

Tonttiasiantuntija _____ n esityksessä mainitaan seuraavaa (liite1) Lähtökohtana on, että vuokra määritetään sen arviokirjan mukaan, joka on tuottanut alimman hintatason ja vuokranmäärityksessä käytetään alimman hintatason tuottaneen arviokirjan alarajan mukaista hintaa. (JLL525 -10 %= 473). Nyt uudiskäsittelyssä 8.1.2024 tonttivuokra onkin nostettu huomattavasti yli tuon periaatteen.

Lainaus liitteessä esityksestä: *Lähtökohtana on, että vuokra määritetään sen arviokirjan mukaan, joka on tuottanut alimman hintatason ja vuokranmäärityksessä käytetään alimman hintatason tuottaneen arviokirjan alarajan mukaista hintaa .*

Samalla toteamme, että Espoo voisi myös käyttää ARA:n määrittelemiä kerrosneliömetrihintoja. ARA on valtakunnallinen toimija ja julkaisee hinta-arvionsa julkisesti. Ara-hintoja voisi nostaa esim 10% ns kovarahoitteisten vuokrauskohteiden osalta. Vuokra-alueemme sijaitsee kiinteähintaisella vyöhykkeellä ARA:n määrittelyn mukaan. Alue on kaavaittamaton eikä sille ole määritelty rakennusoikeutta.

Espoon pääsääntöinen tulonlähde on kunnallisvero. Määrittelemällä tonteille korkeat vuokrat asettaa Espoo kuntalaiset eriarvoiseen asemaan.

Lunastushinta ja sen suorittaminen

As Oy Kauklahti vaatii vuokrasopimuksen kohdan 4.3. muuttamista siten, että se poistetaan kokonaisuudessaan

Perustelu oikaisuvaatimukselle

Vuokrasopimuksen lunastusmäärittely on maanvuokralain vastainen ja siten laitton. Sopimuksen kohta :

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Maanvuokralain kohta

34 §

Kun vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja, jollei tässä laissa toisin säädetä, velvollinen suorittamaan lunastuksen tontilla olevista rakennuksista, puista ja pensaista sekä pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista ja laitoksista, mitkä vuokrasuhteen päättyessä siirtyvät hänen omistukseensa.

Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä laitteita tai laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen.

Lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla **käyvän hinnan mukaan** arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto.

Muu sopimusehto on mitätön.

Huomiomme on, että tässä maanvuokralain kohdassa ei määritellä miten vuokrasuhde on päättynyt

4. Lunastusoikeuden sisällyttäminen vuokrasopimukseen

Perustelu muutokselle

Espoon kaupungin toimiala ei ole vuokrantajan rooli. Sitä vastenhan Espossa on eri organisaatio: Espoon asunnot. Kaupunginhallituksen periaatte (KH 5.6.2023) ei kiellä tonttien myymistä tai sellaisen option sisällyttämistä vuokrasopimukseen. Myyntiä on jo tapahtunut Kauklahdessakin.

Espoon tulisikin kehittää uusi vuokramalli asuintakoiuksiin vuokrattaviin kohteisiin. Mallia voisi ottaa esim asumisoikeusvuokrauksesta, jolloin vuokralainen voisi vähitellen ostaa vuokrakohteen itselleen ilman kertaluonteista maksua.

Espoossa 23.1.2024

As OY Kauklahti

hallituksen puheenjohtaja

Liite1 Espoon kaupungin esitys vuokran määrittämisen periaatteesta I

Maanvuokrasopimuksen uusiminen 1/3

- Vuokrakauden päättyessä laaditaan uusi maanvuokrasopimus, jolloin vuokrataso määritetään uudelleen vastaamaan käypää arvoa.
- Päättyvä 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 nykyhetken verrattuna.
- Kaupunki on teettänyt kolme puolueettoman tahon laatimaa arviokirjaa vuokratason määrittämistä varten
 - Arviokirjan toimittajat: Catella (10/2022), GEM (2/2023), JLL (2/2023)
- Lähtökohtana on, että vuokra määritetään sen arviokirjan mukaan, joka on tuottanut alimman hintatason ja vuokranmäärityksessä käytetään alimman hintatason tuottaneen arviokirjan alarajan mukaista hintaa.

6

Maanvuokrasopimuksen uusiminen 2/3

- Arviokirjojen mukainen rakennusoikeuden pääoma-arvo:

	e/k-m2	alaraja	alaraja (e/k-m2)
JLL	525	-10 %	473
Catella	600	-10 %	540
Gem	650	-15 %	553
- Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen pääoma-arvosta:
 - $2\,011\text{ k-m}^2 \times 473\text{ e/k-m}^2 = 1\,181\,723\text{ euroa} \times 4\% = 47\,269\text{ euroa / vuodessa}$

7