Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 123

§ 123

Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Kalajärveltä Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalolle (49-85-52-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 01.06.2026 64 § päätettyä tontin 49-85-52-1 vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo) siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027.

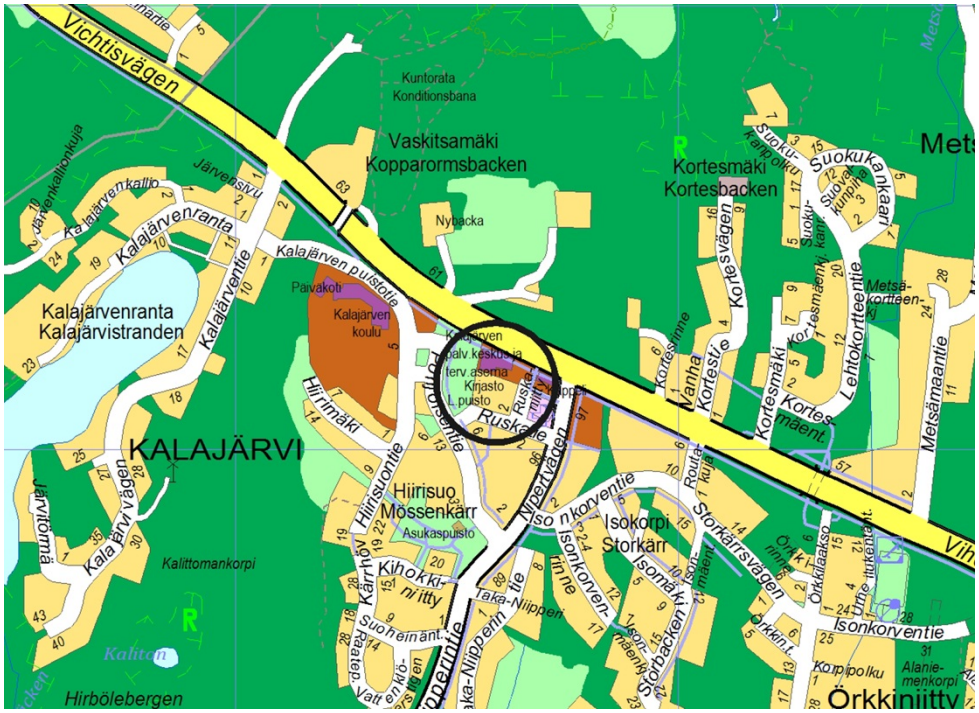
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.04.2026 § 42 ja kaupunginhallitus kokouksessaan 11.05.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (”Yhtiö”). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvä rakennus (PRT 100417630C) sijaitsee Kalajärven kaupunginosassa tontilla 49-85-52-1 osoitteessa Ruskaniitty 4, 02970 Espoo, minkä vuoksi kyseistä tonttia esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on yksi rakennuksen vuokralaisista ja tuottaa tiloissa avoterveydenhuollon palveluita.

Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-1). Tontin rakennusoikeus on 2 913 k-m² sen pinta-alan ollessa 7 282 m² ja tehokkuusluvun 0,4. Tontti on esitetty liitekartassa.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 01.06.2026 § 64 vuokrata tontin 49-85-52-1 perustettavan yhtiön Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalon lukuun. Vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2026 saakka.

Täytäntöönpanoajan jatkaminen

Tilapalvelut-liikelaitos on ilmoittanut tarvitsevansa lisäaikaa kaupungille perustettavan Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo -nimisen yhtiön perustamiseen. Täytäntöönpanoajan jatkamista haetaan 30.11.2027 saakka. Yhtiöittämisen esiselvityksen tiedoista poiketen yhtiön perustamiseen tarvitaankin ennakkotiedoista poiketen arviokirjat yhtiölle siirtyvästä apporttiomaisuudesta tilintarkastajan lausuntoa varten.

Yhtiötä ei voida perustaa ennen tilintarkastajalta saatua lausuntoa. Yhtiö on tarkoitus saada perustetuksi kevään 2027 aikana. Lausuntoa varten tarvittava arviokirja on tilattu, ja sen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 64

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kalajärvellä sijaitsevan tontin 49-85-52-1 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 45 152 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus 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.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalon on oltava perustettuna.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekartta 49-85-52-1
2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-85-52-1

Oheismateriaali

Tiedoksi