

Esitys tontin alennetun vuokramäärän jatkamisesta (Magnus Hagelstamin tie 3)

87/10.00.02/2015

YLV 05.11.2019 § 120

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin vuokratontin 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3) vuokralainen on esittänyt tontin alennetun vuokramäärän jatkamista kymmeneksi vuodeksi. Vuokralainen on lähettänyt esityksestä 29.8.2019 päivätyn kirjeen muistuttaen asiasta 23.9.2019 päivätyllä kirjeellä. Kirjeet jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranettiin**.

Kaupunki on allekirjoittanut tonttia 5-132-1 koskevan maanvuokrasopimuksen (**oheismateriaalina**) kesäkuussa 2016. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 2.3.2016 – 1.3.2066 ja perusvuokra 30.085 euroa vuodessa vuokrasopimuksen ensimmäiset neljä vuotta (2.3.2016 – 1.3.2020) ja tämän jälkeen 40.113 euroa vuodessa vuosivuokran ollessa sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimus perustuu KH:n päätökseen 18.5.2016 § 104 (**oheismateriaalina**) ja sopimuksessa tontin perusvuokra on jaksetettu kaupungin lähtökohtaisesti pientalotonteille tarkoitetun vuokran jaksottamisperiaatteen mukaisesti siten, että perusvuokra on 3 % tontin käyvästä arvosta neljän ensimmäisen vuoden osalta ja sen jälkeen 4 % tontin käyvästä arvosta. Aikaisempi maanvuokrasopimus oli voimassa 1.3.1966-1.3.2016. Vuokratontilla sijaitsee ns. vapaarahoitteinen asuinkerrostalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1967.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika noudattaa edellisen sopimuksen vuokra-aikaa (50 vuotta). Vuokralainen on vuokrasopimuksen allekirjoittaessaan hyväksynyt vuokra-ajan pituuden. Kaupungin kerrostalojen ja rivitalojen vuokratonteilla vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 tai 60 vuotta. Pitkä vuokra-aika takaa vuokralaiselle varmuuden vuokratontin hallinnasta ja toisaalta sekä mahdollistaa että kannustaa vuokratontilla sijaitsevan, vuokralaisen omistaman rakennuksen pitkäjänteiseen yllä- ja kunnossapitoon. Pitkällä vuokra-ajalla on merkityksensä myös vuokralaisen rakennuksen vakuusarvon säilymisessä.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 194 mukaan tontin rakennusoikeus on 2370 k-m² ja rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennusoikeudesta on käytetty 1508 k-m². Kaavan mukainen rakennusoikeus kohdistuu tonttiin, ei tontin haltijaan tai omistajaan eikä tontin haltijalla tai omistajalla ole mahdollisuutta luopua rakennusoikeudesta toisen tontin hyväksi vuokralaisen kirjeessään esittämän mukaisesti. Kyseessä olevan vuokratontin osalta tontin perusvuokra on määritetty tontin käytetyn rakennusoikeuden perusteella, joten tontin käyttämättä olevasta rakennusoikeudesta ei aiheudu kustannuksia vuokralaiselle.

Eri maanomistajilla on erilaiset periaatteet maanvuokraukseen liittyen. Kaupungilla on 26 pientalojen vuokratonttia sekä 10 rivi- ja kerrostalojen vuokratonttia, joista 9 on vuokrattu kaupungin kokonaan tai osittain omistamille vuokrataloyhtiöille. Kaupungin tulee kohdella tontinvuokralaisiaan tasapuolisesti ja noudattaa yhdenmukaista käytäntöä vuokralaisten kohdalla. Tähän velvoittaa myös hallintolain 6 § hallinnon oikeusperiaatteista.

Kyseessä olevaan asuinkerrostalon vuokratonttiin on sovellettu kaupunginvaltuuston 16.5.2011 (§ 33) hyväksymiä pientalojen vuokratonttien luovutusperiaatteita perusvuokran määräytymisestä käyvän hinnan ja käytössä olevan rakennusoikeuden perusteella sekä perusvuokran jaksottamisesta eikä näistä periaatteista poikkeaminen ole ollut käytäntö pientalotonttien tontinvuokralaisten kohdalla. Vuokralaisen esitys alennetun vuokratason jatkamisesta kymmenellä vuodella tarkoittaisi, että kyseisellä vuokratontilla olisi alennettu perusvuokra 14 vuoden ajan.

Kaupungin kokonaan tai osittain omistamat vuokrataloyhtiöt ovat ARA-kohteita eikä edellä mainittuja periaatteita muun muassa perusvuokran jaksottamisesta ole sovellettu näihin vuokrasopimuksiin. ARA-kohteiden vuokrasopimuksissa perusvuokra on 4 % ARA:n päättämästä enimmäistonttihinnasta.

Edellä esitetyn perustella esitetään, että vuokralaisen esitykseen alennetun vuokratason jatkamisesta kymmenellä (10) vuodella 2.3.2020 lähtien ei suostuta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki ei suostu vuokralaisen esitykseen alennetun vuokratason jatkamisesta kymmenellä (10) vuodella 2.3.2020 lähtien.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.