

Asianro 405/10.00.02.03/2015

§ 88**Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 15.1.2018 § 23 koskien tontin 680-3-303-9 vuokrasopimuksen jatkamista****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 15.1.2018 23 §

”Vuokrasopimuksen jatkaminen, tontti 680-3-303-9 / Asunto Oy Tienristeys

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 28.11.2017:

Asunto Oy Tienristeys hallitsee vuokrasopimuksella tonttia 680-3-303-9 osoitteessa Keonpellonkatu 5-7. Vuokra-aika on päättymässä 15.10.2019 ja yhtiöllä on tarve saada nyt vuokrasopimus uusittua. Yhtiö on nyt tehnyt vuokrasopimuksen jatkamista koskevan anomuksen kaupungille.

Asian valmistelun yhteydessä ei ole havaittu mitään estettä sopimuksen jatkamiselle. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa edelleen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-14) ja Keskikaupungin osayleiskaavan keskustatoimintojen aluetta (C-1) joten kaavallisesti ei ole syytä lähteä muuttamaan tilannetta.

Vuokra-alue on hinnoiteltu kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.10.2017 § 15 hintaan 150 €/k-m² ja vuokraprosenttina 5 %. Valtuuston päätöksen mukaan uuteen hinnoitteluun perustuva uusi korotettu perusvuokra/vuosivuokra otetaan käyttöön asteittain siten, että puolet korotuksesta astuisi voimaan heti uuden vuokrakauden alussa ja toinen puoli korotuksesta tehtäisiin vuoden kulluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Korotusten lisäksi huomioidaan normaaliin tapaan indeksitarkistukset vuosittain.

Vuokra-alueen pinta-ala on 7447 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4640 k-m². Soveltamalla hyväksytyä hinnoittelua ja ottamalla huomioon hyvityksenä vielä jäljellä oleva halvemman vuokran aika, tulee tontin uudeksi laskennalliseksi vuosi-/perusvuokraksi 33 509,00 euroa ja se otetaan käyttöön edellä mainitulla tavalla vuokrankorotus kahteen erään porrastettuna ja huomioiden normaaliin tapaan indeksitarkistukset.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin ja Asunto Oy Tienristeyksen välisen tonttia 680-3-303-9 koskevan vuokrasopimuksen jatkamisen esitetyllä tavalla aikavälille 1.2.2018 – 31.1.2068.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 23.2.2018:

Asunto Oy Tienristeys on 8.2.2018 jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 15.1.2018 § 23 jatkaa yhtiön hallitseman tontin 680-3-303-9 vuokrasopimusta ajalle 1.2.2018 – 31.1.2068. Oikaisuvaatimuksessaan yhtiö esittää, että ”Kuten alkuperäisessä hakemuksessa on todettu, yhtiö hakee 50 vuoden jatkoa nykyiselle vuokra-ajalle, joka päättyy 15.10.2019. Näin ollen uuden vuokrasopimuksen voidaan katsoa alkavan vasta 16.10.2019.”

Kaupunginhallituksen 15.1.2018 tekemän päätöksen mukaisesti on vuokrauksesta laadittu teknisessä keskuksessa uusi vuokrasopimus, joka on päätöksen mukaisesti laitettu alkamaan 1.2.2018, mutta sopimusta ei ole vielä allekirjoitettu.

Kaupunginhallituksessa käsitellään vuosittain noin 10-15 tontin vuokrasopimusten jatkoanomukset. Pääosa anomuksista tehdään useita vuosia ennen ns. vanhan sopimuksen voimassaolon päättymistä. Vuokralaisella on syytä tai toisesta tarve saada sopimus uusittua riittävän aikaisessa vaiheessa.

Yleisenä menettelytapana on, että vuokrasopimusta uusittaessa uusi sopimus laitetaan alkamaan mahdollisimman pian vuokrauspäätöksen saatua lainvoiman riippumatta siitä, kuinka paljon ns. vanha vuokra-aikaa on jäljellä. Tällöin vuokrasopimus tulee laadittua päätöksenteon aikaan voimassa olevin vuokrausehdoin sekä hinnoitteluin. Tässä kyseisessä tapauksessa sopimus on laadittu valtuuston viimeksi hyväksymän vuokrasopimusmallin (kvalt 8.2.2016 § 14) ja voimassa olevan lainsäädännön mukaan ja hinnoittelu perustuu valtuuston päätökseen 16.10.2017 § 165.

Yleisenä menettelytapana myös on, että mikäli ns. vanha vuokrasopimus-aikaa on vielä jäljellä, hyvitetään ns. vanha halvemman vuokran aika uutta vuokraa määritettäessä. Näin vuokralainen ei rahallisesti häviä, vaikka sopimus uusittaisiinkin useampikin vuosi ennen vanhan sopimuksen päättymistä.

Asunto Oy Tienristeyksen osalta on uutta vuokraa määritettäessä otettu huomioon hyvityksenä 2 vuotta ns. halvemman vuokran aikaa eli 15.10.2019 saakka. Näin yhtiö ei rahallisesti menetä halvemman vuokran etua kahden vuoden ajalta, mutta joutuu tosin heti uuden sopimuksen allekirjoittamisesta lähtien maksamaan uutta korkeampaa vuokraa.

Edellä esitetyn perusteella ei kaupunginhallituksen päätöstä ole syytä muuttaa. Asunto Oy Tienristeyksellä on mahdollisuus jättää nyt laadittu sopimus

Kaupunginhallitus

05.03.2018

allekirjoittamatta ilmoittamalla siitä kirjallisesti kaupungille sekä anoa kaupungilta sopimuksen jatkamista uudelleen lähempänä nykyisen sopimuksen päätymistä.

Liitteet 6 Oikaisuvaatimus AsOy Tienristeys.pdf

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunginhallituksen päätöstä 15.1.2018 § 23 ei ole syytä muuttaa ja että Asunto Oy Tienristeyksen asiassa tekemä oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi As Oy Tienristeys

