



Metsolasta tontin 83110/5 vuokrasopimuksen uusiminen / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / AK

VD/4166/10.00.02.02/2020

AK/JL/MH

Esitetään Metsolasta tontin 83110/5 vuokrasopimuksen uusimista Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, jotta yhtiö voi peruskorjata rakennukset ARA:n korkotukilainalla.

Kaupunki on vuokrannut Metsolassa Minkkitie 10:ssä sijaitsevan tontin 83110/5 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Tontin nykyinen vuokrasopimus päättyy 9.10.2041. Tontille on rakennettu vuonna 1993 valmistunut kerrostalo, jossa on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä asumisoikeusasuntoja.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on suunnitellut kohteen peruskorjaamista ja ovat hakemassa hankkeeseen korkotukilainaa ARA:sta. Korkotukilainan saamisen ehtona on, että laina aika on vähintään 30 vuotta ja yhtiö onkin pyytänyt kaupungilta pidennystä vuokra-aikaan.

Kaupungin maanvuokrausperiaatteiden kannalta ei vuokrasopimuksen jatkaminen vanhoilla ehdoilla ole tarkoituksenmukaista. Tässä tilanteessa 9.10.2041 päättyvä vuokrasopimus tulee purkaa ja tehdä uusi sopimus, jossa huomioidaan 9.10.2041 päättyvän sopimuksen mukainen vuokrataso kyseiseen päivämäärään saakka ja sen jälkeen vuosivuokra korjataan ARA:n hyväksymän enimmäistonttivuokran mukaiseksi. Uuden sopimuksen päättymispäiväksi esitetään 9.10.2051, jolloin vuokra-aika on riittävän pitkä korkotukilainan saamiseksi. Tontin tämänhetkinen (2020) ARA-hinta on 882 318 euroa ja vuosivuokra on 35.293 euroa.

Kaupunki voi hakea vuokraoikeuteen kiinnityksiä vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Mikäli vuokraoikeuden kirjaamisesta tai vuokraoikeuteen kohdistuvista kiinnityksistä tulee kuluja, on vuokralaisen maksettava ne.

Menettely on perusteltua myös kaupungin näkökulmasta, koska rakennuskannan parantuminen on yhteiskunnan kannalta positiivinen asia. Kaupungin aluearkkitehdilta on myös tarkistettu, että pidempi vuokra-aika ei nykyisen arvion mukaan estä alueen tulevia maankäytöllisiä suunnitelmia. Kaupungin yleisiä vuokrausperiaatteita on tässä tapauksessa noudatettava soveltuvin soin, koska kyseessä on kesken vuokratuon tehtävä vuokrasopimuksen uusiminen. Kaupungin näkökulmasta ja yhdenvertaisen kohtelun kannalta on kuitenkin oltava tarkkana, ettei tästä muodostu automaattista käytäntöä jatkaa vuokra-aikoja. Jokaisen kohteen kannalta on erikseen harkittava, onko tapauskohtaisesti perusteltua pidentää vuokra-aikoja ja samassa yhteydessä on otettava huomioon kaupungin maankäytön suunnitelmat pitkällä aikavälillä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa.

Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 24 hyväksyi vuokrattujen tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 40

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään

- a) vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Metsolan korttelin 83110 tontti 5 valtion tukemaan asumisoikeustarkoitukseen kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin soveltuvin osin,
- b) tontin vuokra on 9.10.2041 päättyvän vuokrasopimuksen mukainen 9.10.2041 saakka, jonka jälkeen vuosivuokra tarkistetaan sen hetkisen ARA:n hyväksymän enimmäistonttivuokran mukaiseksi,
- c) tontti vuokrataan 9.10.2051 saakka,
- d) uuden vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä puretaan samalla sopimuksella 9.10.2041 päättyvä vuokrasopimus.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 83110/5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi