

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 18.11.2019 § 205 (Esitys tontin alennetun vuokramäärän jatkamisesta, Magnus Hagelstamin tie 3)

87/10.00.02/2015

KH 13.01.2020 § 4

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH päätti kokouksessaan 18.11.2019 (§ 205), että kaupunki kuntalaisten tasapuoliseen kohteluun viitaten ei suostu vuokralaisen esitykseen alennetun vuokratason jatkamisesta kymmenellä (10) vuodella 2.3.2020 lähtien. Linkki asian käsittelyyn

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192873-5>.

Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3 on määräajassa hakenut mainittuun päätökseen oikaisua. Yhtiö on vaatinut, että sen hakemus alennetun vuokramäärän jatkamisesta 10 vuodella hyväksytään. Oikaisuvaatimuskielelmä on **oheismateriaalina** (jaetaan vain KH:n jäsenille).

Vuokrasopimuksen mukainen perusvuokra sopimuksen ensimmäiset neljä vuotta on 30 085 euroa vuodessa (3 % tontin käyvästä arvosta) ja sen jälkeen 40 113 euroa vuodessa (4 % tontin käyvästä arvosta). Hakijayhtiön esitys alennetun vuokratason jatkamisesta kymmenellä vuodella tarkoittaisi, että kyseisellä vuokratontilla olisi alennettu perusvuokra 14 vuoden ajan, eli yli neljäsosa koko vuokra-ajasta.

Alla vastataan yhtiön oikaisuvaatimuskielelmässä esitettyihin väitteisiin ja huomautuksiin:

Päätöksenteko on perustunut tietoon, että hakijayhtiö on yksityinen asunto-osakeyhtiö, eikä ns. ARA-kohde. Valtio tukee ARA-järjestelmän kautta rakentamista ja peruskorjausta, mutta ylläpitoa ja tavanomaista huoltoa ei tueta sitä kautta. ARA-kohteissa vuokran ja sitä kautta myös tontin vuokran määrä on rajoitettu varmistukseksi vuokralla oleville asukkaille kohtuuhintaisen vuokratason. ARA-kohteiden asukkaiden valinnassa on otettava huomioon mm. hakijaruokakunnan varallisuus ja tulot.

Koska hakijayhtiöllä ei ole enää rakennusaikaista lainaa jäljellä (tilinpäätös 2014, jätetty vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä), kaupunki on katsonut voivansa ottaa myös kaupungin vuokramaalla olevat ARA-kohteet vertailukohteiksi. Näillekään kohteille ei ole myönnetty vuokranalennusta taloudellisesti haasteellisissa tilanteissa lukuun ottamatta melko lyhyttä rakennus-/peruskorjausaikaa, jolloin yhtiöt ovat olleet vailla tuloja. Näin ollen ei ole perusteltua toimia toisin tässä yksityisrahoitukseen perustuvassa yhtiössä, jolla on vastiketuloja myös korjausten aikana.

Todettakoon, että hakijayhtiön vuokraaman tontin vuokra olisi noin 31 000 euroa, jos siihen voisi soveltaa ARA-periaatteita, eli vastaava määrä kuin

voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaan ensimmäisenä neljänä vuotena. Koska tontti ei kuitenkaan ole ARA-kohde vaan vapaarahoitteinen omistuskohde, vuokran määrittäminen ARA-hinnan perusteella ei ole hyväksyttävää EU:n valtioneuvoston päätösten, vaan tontin vuokran tulee perustua käypään arvoon. Tämänkään takia ei ole mahdollista suostua hakijayhtiön esitykseen.

On tavanomaista, että isot korjaukset kustannetaan joko pitkäaikaisella lainalla ja/tai keräämällä korjausrahastoa usean vuoden ajan. Yhtiön maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa vähintään koko laina-ajan, jotta se yhdessä yhtiön omistaman rakennuksen kanssa voi toimia vakuutena yhtiön ottamille lainoille, mitä on tarkoitettu vuokralaisen rakennuksen vakuusarvon säilymistä koskevalla maininnalla oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen valmistelutekstissä.

Vaikka KH päättää vuosittain (viimeksi KH 28.1.2019 § 16) pientalotonttien ohjehinnan, jota käytetään sekä vuokrattaessa että myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ko. ohjehinta ei koske kerrostalotontteja, joiden hinta päätetään erikseen myynnin yhteydessä. Tässä vaiheessa ei kuitenkaan oteta kantaa siihen mikä vaikutus yhtiön kaavan mukaisella rakennusoikeudella mahdollisesti olisi, mikäli yhtiö haluaisi ostaa vuokratontin. Todettakoon kuitenkin, että ko. kohteen vuokra perustuu käytettyyn rakennusoikeuteen, joka on tulkittu kohteen rakentamisaikaisen lainsäädännön mukaisesti. Vastaavanlaisen uuden rakennuksen rakentaminen edellyttäisi kuitenkin nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, mikä on huomioitava yhtiön väittämän ylimääräisen rakennusoikeuden osalta.

Yhtiön oikaisuvaatimuksessa esittämiä perusteluja ei voida katsoa vaikuttavan asian arviointiin. Kaiken edellä olevan sekä asiassa jo aiemmin esitetyn perusteella esitetään, että syytä KH:n päätöksen muuttamiseen ei ole.

KJ:

KH hyväksyy edellä olevan vastaukseksi oikaisuvaatimukseen ja päättää olla muuttamatta KH:n 18.11.2019 tekemää päätöstä § 205.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.