

Henrik Virta

Pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen Espoossa vuosina 2021–2029

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK)
Maanmittaustekniikka
Opinnäytetyö
23.11.2016

<p>Tekijä Otsikko</p> <p>Sivumäärä Aika</p>	<p>Henrik Virta Pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen Espoossa vuosina 2021–2029</p> <p>48 sivua + 6 liitettä 23.11.2016</p>
<p>Tutkinto</p>	<p>insinööri (ylempi AMK)</p>
<p>Tutkinto-ohjelma</p>	<p>maanmittaustekniikka</p>
<p>Ohjaajat</p>	<p>tonttipäällikkö Jussi Eerolainen lehtori Jaakko Sirkjärvi</p>
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä vuosien 2021 ja 2029 välillä päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen Espoossa. Vuonna 2021 Espoon kaupungilla päättyy 66 pientalotontin vuokrasopimusta, jotka ovat ensimmäiset päättyvät maanvuokrasopimukset Espoossa. Koska tilanne on Espoon kaupungilla uusi, puuttuvat kaupungilta vakiintuneet periaatteet ja toimintajärjestelmät sopimusten uusimiseksi.</p> <p>Opinnäytetyön oli tarkoitus perehtyä maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvään lainsäädäntöön ja menettelyihin. Työn tavoitteena oli muodostaa valmistelua ja päätöksentekoa tukeva kuvaus prosessista, joka perustuu lainsäädäntöön ja kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.</p> <p>Opinnäytetyössä perehdyttiin kaupungin maanvuokraustoimintaan, päättyvien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien alueisiin, lainsäädäntöön, vuokrasopimusten ehtoihin ja vuokrasopimusten uusimiseen prosessina. Opinnäytetyö perustuu haastatteluista, aihetta käsittelevistä seminaareista ja muusta kirjallisesta lähdeaineistoista saatuihin tietoihin. Näitä tietoja on työssä analysoitu etenkin yhdenvertaisuuden ja oikeudenmukaisuuden näkökulmista. Opinnäytetyö perustuu myös Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikön toimintajärjestelmään ja Espoon kaupungin harjoittaman maapolitiikan käytäntöihin. Kaupungin erityispiirteet ja vakiintunut toimintajärjestelmä huomioiden, työn johtopäätökset on muodostettu siten, että ne sopivat Espoon kaupungissa käytettäväksi.</p> <p>Opinnäytetyön tuloksena luotiin prosessikuvaus maanvuokrasopimusten uusimisesta ja arvioitiin sopimusten päättymisen vaikutuksia niin vuokranantajan kuin vuokralaisen näkökulmista lainsäädäntö, yhdenvertaisuus ja oikeudenmukaisuus huomioiden. Työn tuloksia ja arviointia voidaan hyödyntää kaupungin pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen toimintajärjestelmää muodostettaessa.</p>	
<p>Avainsanat</p>	<p>maanvuokra, maapolitiikka, kiinteistönluovutus, maanvuokralaki, yleiskaava, asemakaava, kiinnitys</p>

Author Title Number of Pages Date	Henrik Virta The renewal of single family plot leases in Espoo 2021–2029 48 pages + 6 appendices 23.11.2016
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation Option	Land Surveying
Instructors	Jussi Eerolainen, Chief Real Estate Officer Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>The purpose of this thesis was to study the renewal of single family plot leases in the City of Espoo that will expire in 2021–2029. In 2021, the first leases in Espoo, those of 66 single family plots, will expire. Because the situation is new to the city of Espoo, there are no common processes in renewing the contracts.</p> <p>The thesis studied the plot rental practices, the plots of the expiring contracts, legislation, lease conditions and the process of renewing leases. The thesis was based on interviews, seminars and written material of the subject as well as on the processes and practiced of the Espoo land use unit.</p> <p>The result is a description of the process to renew plot leases and to evaluate the effects of the lease expiration both from the city's and the leaseholder's point of view. The information has been analysed keeping especially in mind the principle of equality. The conclusions can be used in the practices of the city.</p>	
Keywords	leasehold, land policy, real estate deal, tenancy act, general plan, city plan, mortgage

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön tausta ja tavoitteet	1
1.2	Selvitystyön rajaus ja tarkoitus	2
2	Pientalotonttien luovuttaminen Espoon kaupungilla	4
2.1	Yleistä Espoon kaupungin maanvuokraustoiminnasta	4
2.2	Maanvuokraus kaupungin talouden kannalta	4
2.3	Maanhankinnan ja -luovutuksen periaatteet 2015	6
2.4	Pientalotonttien vuokran määrittäminen	7
3	Päättyvät pientalotonttien maanvuokrasopimukset vuosina 2021–2029	9
3.1	Esittelyt alueista, joilla vuokrasopimukset päättyvät	9
3.1.1	Laaksolahti 60. kaupunginosa, Veinin alue	9
3.1.2	Järvenperä 63. kaupunginosa, Pihlajarinteen alue	13
3.1.3	Espoon keskus 40. kaupunginosa, Sunan pientaloalue	17
3.1.4	Karakallio 57. kaupunginosa, Leppäsillan pientaloalue	20
3.2	Päättyvien vuokrasopimusten ehdot	22
3.2.1	Vuokra-aika	23
3.2.2	Vuokramaksu	23
3.2.3	Ehto vuokralaisen etuoikeudesta uudelleen vuokraamiseen	23
3.2.4	Kaupungin velvollisuus lunastaa tontilla olevat rakennukset	24
3.2.5	Kiinnitykset	24
3.2.6	Vuokralaisen oikeus lunastaa tontti	25
3.3	Maanvuokrasopimuskauden päättymisen vaikutukset	25
3.3.1	Kiinteistön peruskorjaustarve vuokrauden päättyessä	25
3.3.2	Kiinnitykset velan vakuutena	26
3.3.3	Sosiaaliset tilanteet vuokrauden vaihtuessa	27
4	Lainsäädäntö vuokrasopimusten uusimisen kannalta	28
4.1	Maanvuokralaki	28
4.1.1	Vuokra-aika	28
4.1.2	Lunastusvelvollisuus	29
4.1.3	Vuokran maksu ja sen määrä	30
4.2	Yhdenvertaisuusperiaate maanvuokrasopimusten uusimisen kannalta	31
4.3	EU:n valtioneuvoston päätökset	33

5	Maanvuokrasopimusten uusiminen	35
5.1	Prosessikuvaus maanvuokrasopimusten uusimisesta	35
5.1.1	Valmistelu ja päätöksenteko	35
5.1.2	Maankäytön ajantasaisuuden arviointi	37
5.2	Uusien maanvuokrasopimusten ehdot	37
5.2.1	Vuokran määrä	38
5.2.2	Vuokrantarkistamista koskeva sopimusehto	39
5.3	Tiedottaminen ja vuorovaikutus	40
5.4	Vuokratason kohtuullistaminen vuokratuokrakauden vaihtuessa	41
5.5	Vuokratontin ostaminen vuokratuokrakauden aikana	42
6	Päätelmät ja yhteenveto	44
6.1	Maanvuokrasopimusten uusiminen kaupungin valmistelutyössä	44
6.2	Vuokrasopimusten uusimisen lähtökohdat	45
	Lähteet	47
	Liitteet	
	Liite 1. Listaus tonteista, joilla maanvuokrasopimus päättyy vuosina 2021–2029	
	Liite 2. Päättyvät omakotitonttien vuokrasopimukset Laaksoalahdessa	
	Liite 3. Päättyvä omakotitonttien vuokrasopimus Järvenperässä	
	Liite 4. Päättyvät omakotitonttien vuokrasopimukset Espoon keskuksessa	
	Liite 5. Päättyvät omakotitonttien vuokrasopimukset Karakalliossa	
	Liite 6. Maanvuokrasopimusluonnos	

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tausta ja tavoitteet

Espoon kaupungilla on kaupungin omistamilla tonteilla yli 800 voimassa olevaa maanvuokrasopimusta, joista 66 päättyy vuonna 2021. Nämä 66 pientalotontin maanvuokrasopimusta ovat ensimmäiset päättyvät sopimukset aikana, jolloin Espoon kaupunki on harjoittanut pientalotonttien vuokraustoimintaa. Vuodesta 2021 lähtien maanvuokrasopimuksia päättyy Espoossa lähes vuosittain. Vuosien 2021 ja 2029 välillä maanvuokrasopimuksia päättyy vuosittain vaihteleva määrä siten, että vuoteen 2029 mennessä on päättyneet yhteensä 108 kappaletta sopimuksia. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan vuosien 2021–2029 välillä päättyviä pientalorakentamiseen osoitettujen asuntotonttien maanvuokrasopimuksia.

Koska aiemmin pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia ei Espoon kaupungin omistamilla tonteilla ole päättyneet, on tilanne Espoon kaupungin kannalta uusi. Kaupungin periaatteet asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi puuttuvat, eikä toimintajärjestelmää ole uuden tilanteen vuoksi voinut kehittyä. Tämän opinnäytetyön tarkoitus on perehtyä maanvuokrasopimusten uusimiseen ja siihen liittyvään lainsäädäntöön, tutkia uusimiseen liittyviä prosesseja ja tukea valmistelutyötä maanvuokrasopimusten uusimiseksi Espoossa.

Asuntotonttien vuokraamista säätelee maanvuokralaki (258/1966). Laki antaa säännökset maanvuokrasopimusten uusimiselle ja uusille sopimusehdoille. Kun tilanne on uusi Espoossa eikä vakiintunutta käytäntöä ole syntynyt, muodostetaan ensimmäisten sopimusten uusimisen yhteydessä Espoossa uusi käytäntö, jota yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti tulee lähtökohtaisesti käyttää vastaavissa tilanteissa jatkossakin.

Periaatteellisia linjauksia sopimusten uusimiseksi antavat Espoon kaupunginvaltuuston 9.11.2015 hyväksymät Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteet 2015. Nämä periaatteet, valmistelun ja päätöksenteon yhteydessä muodostettavat tarkemmat sopimusehdot ja toimintajärjestelmät vuokrasopimusten uusimiseksi helpottavat valmistelutyötä jatkossa ja auttavat vuokralaisia ennakoimaan tilannetta, kun vuokrakausi on päättyvässä.

Opinnäytetyö perustuu haastatteluista, seminaareista ja kirjallisesta lähdeaineistosta saatuihin tietoihin, joiden perusteella on muodostettu käsitys maanvuokrasopimusten uusimisesta prosessina ja siihen liittyvistä kysymyksistä. Opinnäytetyön tekijällä on pitkä työkokemus Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikössä maanmittausteknikkona. Opinnäytetyön tekijä on myös työskennellyt asemakaavayksikössä asemakaavainsinöörinä. Opinnäytetyö perustuu myös tekijänsä ammattikokemukseen Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen toimintaympäristössä työskennelleenä.

1.2 Selvitystyön rajaus ja tarkoitus

Opinnäytetyön selvityksen kohteena olevat pientalotonttien maanvuokrasopimukset on rajattu vuosien 2021–2029 välillä päättyviin sopimuksiin, koska rajatulla ajanjaksolla voidaan muodostaa yhdenvertaisesti kuntalaisia kohtelevat periaatteet sopimusten uusimiseksi. Vuoden 2029 jälkeen seuraavat pientalotonttien maanvuokrasopimukset päättyvät vasta vuonna 2033, joten on johdonmukaista rajata selvitystyö kyseenomaiselle ajanjaksolle. Selvitystyön kohteena olevat vuokratontit ovat myös hyvin samankaltaisia asemakaavan ja vuokrasopimusten ehtojen kannalta, mikä helpottaa myös maanvuokrasopimusten uusimisprosessia ja vuokralaisia yhdenvertaisesti kohtelevien periaatteiden muodostamista.

Opinnäytetyö on myös rajattu koskemaan vain asuinpientalotontteja, koska niille muodostettavat periaatteet vuokrasopimusten uusimiseksi eroavat esimerkiksi kerrostalotonteille tai liikerakennusten tonteille sovellettavista periaatteista. Lisäksi asian valmisteluprosessi on näissä erilainen.

Opinnäytetyön on rakenteeltaan tarkoitus olla sellainen, että lukija voi hakea tietoa luvuittain siten, ettei hänen välttämättä tarvitse erikseen perehtyä muihin lukuihin. Näin opinnäytetyötä voi helpommin käyttää apuna niin valmistelutyössä kuin tiettyyn asiaan perehtymisessäkin. Kokonaisvaltaisen kuvan prosessista saadaksean kannattaa kuitenkin tutustua koko opinnäytetyöhön. Työssä ei kuitenkaan oteta kantaa tai nosteta esiin kaikkia prosessiin liittyviä kysymyksiä tarkoituksellisesti, vaan nämä jäävät valmistelutyön ja päätöksenteon yhteydessä käsiteltäviksi asioiksi. Opinnäytetyön liitemateriaalin on erityisesti tarkoitus olla valmistelutyön tukena ja toimia apuna havainnollistamiseksi käsiteltävää asiaa.

Suomen kunnissa on käytössä erilaisia periaatteita maanvuokrasopimusten uusimiseksi. Espoon kaupungilla on vakiintunut toimintajärjestelmä maanvuokraamiseksi sekä uudet johdonmukaiset maanluovutuksen periaatteet, jotka yhdenvertaisesti kohtelevat kuntalaisia eivätkä ne erityisesti poikkea muiden kuntien periaatteista ja toiminnasta. Opinnäytetyössä keskitytään siksi pääosin vain Espoon kaupungin maanvuokraajärjestelmään.

2 Pientalotonttien luovuttaminen Espoon kaupungilla

2.1 Yleistä Espoon kaupungin maanvuokraustoiminnasta

Espoon kaupungilla on yli 800 pientalotonttia, jotka ovat vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Uusia vuokrasopimuksia on solmittu vuosittain vaihteleva määrä. Pientalotontteja luovutetaan tonttihaun kautta sekä myymällä että vuokraamalla. Tonttien luovuttamisesta päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto ja luovutus päätökset valmistelee tonttiyksikkö. Tonttiyksikkö vastaa myös tonttihakujen järjestämisestä. Tonttiyksikkö panee täytäntöön luovutus päätösten mukaiset toimenpiteet ja vastaa maanvuokrien laskutuksesta sekä rakentamisvelvoitteiden seuraamisesta.

Kaupungin pitkäaikaisena tavoitteena on ollut luovuttaa vuosittain noin 100 tonttia omatoimiseen rakentamiseen myymällä tai vuokraamalla. Vuokrattaessa tontteja tavoitteena on ollut, että vuokra-alueet muodostaisivat yhtenäisiä alueita. Tällöin maanvuokrasopimukset on sovitettu päättymään samana ajankohtana vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohdasta riippumatta. Tämä menettely varmistaa kaupungin yhtenäisen maanomistuksen alueella ja säilyttää kaupungilla mahdollisuuden arvioida muun muassa alueen maankäytön ajankohdasta riippumatta, kun vuokrasopimukset ovat lähellä päättymistään tai päättymässä. Maankäytön ajantasaisuuden arvioinnilla tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, vastaako alue vielä käyttötarkoitustansa vai voisiko alueelle suunnitella muunlaista maankäyttöä. [8.]

Kaupungin maanvuokraustoiminta antaa kuntalaiselle mahdollisuuden hankkia asunto pientalotontilta ilman tontin ostamisesta aiheutuvia kustannuksia. Käytännössä vuokratontin vuokraoikeuden ja sillä olevien rakennusten yhteishinta jälleenmyyntitilanteessa tulisi olla pienempi kuin vastaavan omistustontin. Tontinvuokralainen välttyy omistustontista aiheutuvasta kiinteistöverosta, sillä vuokralainen maksaa veroa vain tontilla olevista rakennuksista.

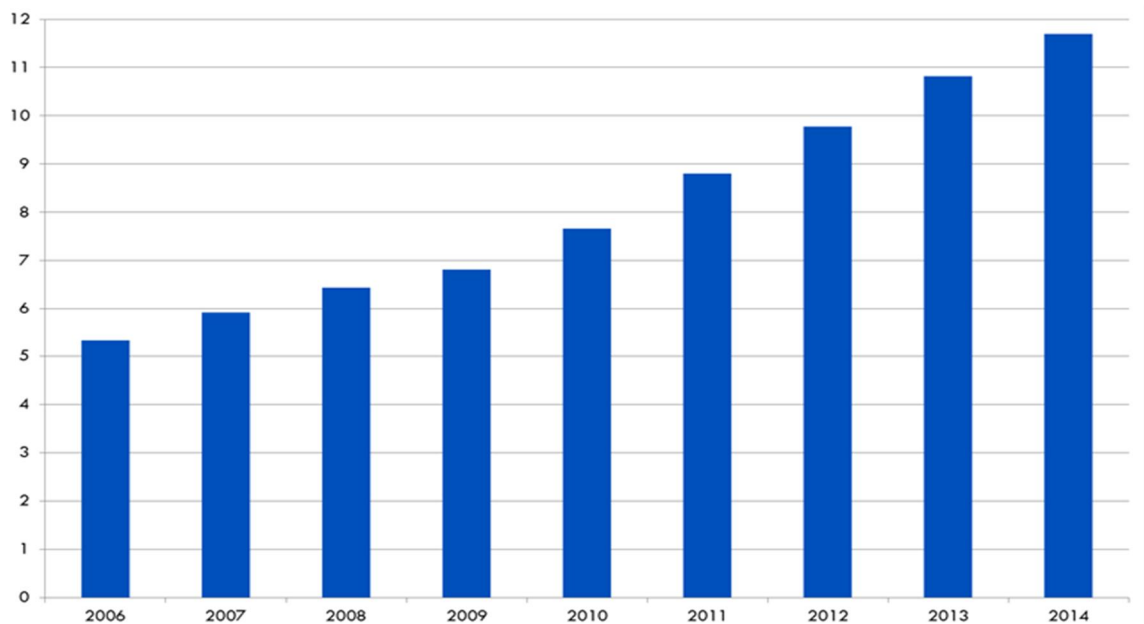
2.2 Maanvuokraus kaupungin talouden kannalta

Maanvuokra on vuokra-alueeseen sidotun pääoman korkotuottoa. Tuottotavoite asuntotonteilla on nykyisten periaatteiden mukaan 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokra-

alueeseen sidottu pääoma sisältää kiinteistön hankintakustannukset kyseenomaisen alueen osalta ja muun muassa alueen kehittämiseen liittyviä kustannuksia kuten tonttijaon ja lohkomisen kustannuksia. Kustannukset yhdessä muodostavat tontille hankintamenon. Maan myynnistä saatava myyntivoitto on tuloa, joka muodostuu kun maan myyntihinnasta vähennetään hankintameno. Maata vuokraamalla hankintamenoa ei voida kuolettaa, mutta sijoitukselle saadaan jatkuvaa tuottoa sopimussuhteen ajan. Maata vuokraamalla kaupungille jää mahdollisuus kehittää vuokra-alueita vuokrakauden päätyttyä.

Vuokratulot muodostavat kaupungille vakaan ja ennustettavan tulonlähteen. Toisin kuin maanmyyntituloja, maanvuokratuloja tulee kaupungille tasaisesti ja tulot voidaan etukäteen laskelmien avulla budjetoida kaupungin talouslaskelmiin jo vuosiksi eteenpäin. Laaja maanomistus vuokratontteineen mahdollistaa kaupungille hallitut ja taloudelliset maaomaisuuden kehittämismahdollisuudet. Maan vuokraaminen on pitkäjänteistä toimintaa ja hyvin johdetulla kunnan maapolitiikalla maanvuokrien avulla voidaan kunnalle varmistaa merkittäviä tuloja.

Kuvassa 1 on esitetty maanvuokratulot Espoossa vuosina 2006–2014. Vuokratulojen vuosittainen kasvu johtuu uusista vuokrasopimuksista ja elinkustannusindeksistä johtuvista vuokrantarkistuksista. Vuokratulojen kasvuun ovat vaikuttaneet myös Länsimetron kanssa solmitut pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset metron maanpäällisistä alueista. [4.]



Kuva 1. Maanvuokratulot Espoossa 2006–2014 (M€).

Maanvuokraustoiminta ei ole riskitöntä. Espoossa maanvuokraustoiminnan riskit konkretisoituvat päättyvien maanvuokrasopimusten vuokratasoissa, jotka ovat marginaalisia käypään tasoon verrattuna. Vuokratuotto näillä tonteilla jää huomattavasti tuottotavoitteesta. Maanvuokrasopimusten indeksikorotuksesta huolimatta vuokrataso on jäänyt jälkeen maanarvon yleisestä kehityksestä. Maanvuokrasopimussuhde on ajallisesti hyvin pitkä sitoumus tontin käyttöön vuokrasopimusehtojen mukaisesti, eikä maanvuokratasoa voida yksipuolisesti kesken sopimuskauden tarkistaa.

2.3 Maanhankinnan ja -luovutuksen periaatteet 2015

Espoon kaupungin maapoliittista toimintaa ohjaavat uudet vuonna 2015 hyväksytyt toimintaperiaatteet. Näitä edeltävät, pitkään voimassa olleet periaatteet olivat määritetty kaupunginvaltuuston 30.3.1998 hyväksymässä Maapoliittisessa ohjelmassa 1998.

Uudet kaupunginvaltuuston 9.11.2015 hyväksymät Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015 ohjaavat kaupungin maanvuokraustoimintaa, sen valmistelua ja päätöksentekoa. Valtuuston hyväksymät periaatteet asuntotonttien vuokratonttien osalta ovat seuraavat:

- Vuokra-aika on 60 vuotta.
- Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Uusiin vuokrasopimukseen otetaan tarvittaessa ehto, joka mahdollistaa pääoma-arvon tarkistamisen vastaamaan käypää arvoa kesken vuokrakauden.
- Vuokrakauden päättyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon.

Päätetyt, selkeät periaatteet helpottavat valmistelutyötä ja mahdollistavat sen, että maanvuokralaiset voivat varautua sopimuskauden päättymisen aiheuttamiin vaikutuksiin. Uusien periaatteiden hyväksymisen yhteydessä valtuusto toivoi, että uusia maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteita sovelletaan niin, että läpinäkyvyys luottamushenkilöille ja asukkaille toteutuu ja nämä voivat valvoa tasapuolisuuden, oikeudenmukaisuuden ja kaupungin edun toteutumista. Tämän toteuttaminen jää valmistelutyön ja päätöksenteon yhteydessä ratkottavaksi. Tässä opinnäytetyössä otetaan kuitenkin esille asioita, jotka voivat olla hyödyksi asiaan perehtymisessä niin valmistelijan, luottamushenkilön kuin kuntalaisenkin kannalta edellä mainittujen valtuuston toivomuksen mukaisesti. [4.]

2.4 Pientalotonttien vuokran määrittäminen

Pientalotonttien vuokran määrittämisen kannalta oleellinen asia on maan arvo. Uusissa 2015 hyväksytyissä maanluovutuksen periaatteissa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien luovutusarvoksi on määritelty käypä arvo. Samoin periaatteiden mukaan uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon, ja vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Pääoma-arvo tarkoittaa tässä yhteydessä tontin käypää arvoa. [4.]

Tontin laskennallinen arvo määritellään tontilla olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden kokonaismäärän $k\text{-m}^2$ ja rakennusoikeuden yksikköhinnan $\text{€}/k\text{-m}^2$ mukaan. Yksikköhinta tarkoittaa rakennusoikeuden käypää arvoa kyseenomaisella alueella.

Tontin pääoma-arvo lasketaan kaavalla:

$$\text{€/k-m}^2 * \text{k-m}^2$$

Laskettaessa vuokraushetken maanvuokran käypää tasoa kaavaan lisätään tuottovaade 4 % eli tontin luovutushetken vuosivuokra saadaan kaavalla:

$$\text{€/k-m}^2 * \text{k-m}^2 * (4/100)$$

Huomioon otettavaa on, että rakennusoikeuden yksikköhinta vaihtelee eri puolilla Espoota. Käytäntönä on, että rakennusoikeudelle määritellään käypä markkinahinta kaupunginosittain ja hintaa vertaillaan lähialueisiin. Näin saadaan kyseessä olevaa aluetta kuvaava markkinahinta rakennusoikeudelle. Menetelmä on nimeltään kauppavomenetelmä, joka on yleisimmin käytetty kiinteistöjen arviointimenetelmä. [7.]

Nämä periaatteet ja menetelmät muodostavat asuntotonttien luovutushinnoittelusta yhdenvertaisesti kuntalaisia palvelevan järjestelmän. Käyvän hinnan mukainen luovutushinta ei aiheuta perusteetonta etua tontinsaajalle ja estää keinottelua, kun hinta on markkina-arvojen mukainen.

3 Päättyvät pientalotonttien maanvuokrasopimukset vuosina 2021–2029

3.1 Esittelyt alueista, joilla vuokrasopimukset päättyvät

Vuosina 2021–2029 välillä päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit ovat lueteltu opinnäytetyön liitteessä 1. Tässä luvussa esitellään vuokratontit kaupunginosittain. Vuokrasopimuksia päättyy Espoossa kaupunginosittain seuraavasti:

- 2021 Laaksolahdessa 66 sopimusta (liite 2).
- 2023 Järvenperässä 1 sopimus (liite 3).
- 2027 Espoon keskuksessa 10 sopimusta (liite 4).
- 2028 Espoon keskuksessa 4 sopimusta (liite 4).
- 2029 Espoon keskuksessa 5 sopimusta (liite 4).
- 2029 Karakalliossa 22 sopimusta (liite 5).

3.1.1 Laaksoalahti 60. kaupunginosa, Veinin alue

Vuonna 2021 Laaksolahden kaupunginosassa Veinin alueella päättyy 66 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Tontit on esitetty liitteessä 2. Laaksolahden Veinin alueen sijainti Espoossa on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2. Veinin alueen sijainti Espoossa esitettyä opaskartalla.

Vuokrasopimusten mukaiset vuokra-ajat ovat alkaneet vuonna 1972 vuokra-ajan ollessa 50 vuotta, ja ne päättyvät kaikki yhtäaikaisesti 31.12.2021. Tontit sijaitsevat Sveins-nimisellä asemakaava-alueella. Ote ajantasa-asetuksesta on esitettyä kuvassa 3.

Asemakaava on tullut voimaan 16.6.1971. Veinin alueen kaikkien vuokratonttien kaavamerkintä on AO 10. Asemakaavamerkinnän määräyksen mukaan alue on korttelialuetta erillisiä tai kytkettyjä kortteleittain yhtenäisen suunnitelman mukaan rakennettavia pientaloja varten ja alueen kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Määräyksen mukaan kullekin tontille on varattava vähintään kaksi autopaikkaa.

Veinin alueen päättyvien vuokrasopimusten ehdossa vuokralaisella ei ole mahdollisuutta lunastaa tonttia omakseen, joten vuokratonttien korttelialueet muodostavat kaupungin maanomistuksesta alueella pääosin yhtenäisen. Lisäksi kaupunki omistaa lähiympäristön asemakaavan mukaiset yleiset alueet. Kaupungin maanomistus on esitettyä liitteessä 2 punaisella rasteriväriyksellä.

Verrattuna muiden alueiden tontteihin Espoossa, Veinin alueen tontit ovat verrattain pieniä. Alueen tonttien koko on 560–695 m². Rakennustehokkuudeltaan tontit ovat kuitenkin tehokkaita. Rakennustehokkuusluku on 0,4 (e = 0,4). Tehokkuusluku ilmoittaa tontilla olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhteessa pinta-alaan. Rakennusoikeutta tonteilla on 224–278 kerrosneliometriä (k-m²). Tonttien suurin sallittu asemakaavan mukainen kerrosluku on yksi.

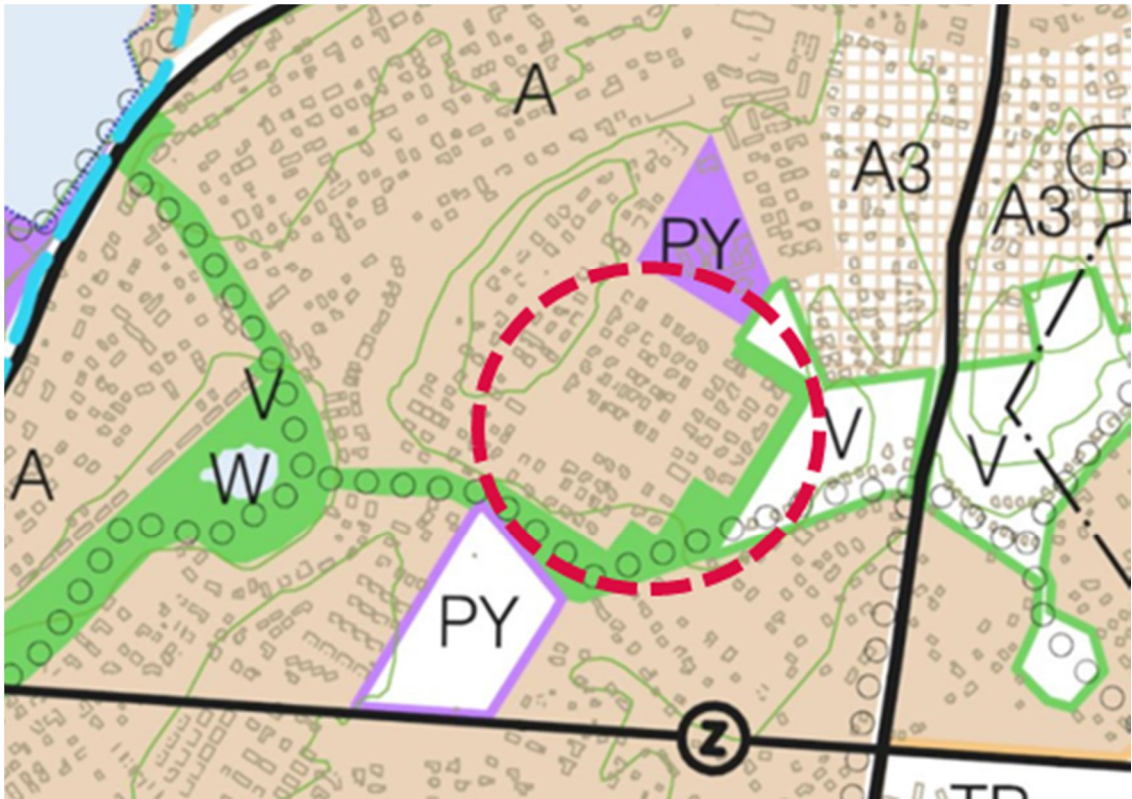
Veinin alueen asemakaavan mukainen tonttitehokkuusluku e = 0,4 on verrattain korkea. Yleensä rakennustehokkuudet omakotitonteilla Espoossa vaihtelevat välillä e = 0,15–0,35 ja yleisimmin käytetyt tehokkuusluvut on e = 0,2 ja e = 0,25. Keskimäärin rakennusoikeutta Veinin alueen tonteilla on 230 k-m². Espoon kaupungin rakennusvalvonnan rakennusrekisterin tietojen mukaan tonttien rakennusoikeuden toteutunut käyttö alueella vaihtelee paljon.



Kuva 3. Ote Veinin alueen ajantasa-asetuskaavasta.

Tontit muodostavat muodoltaan verrattain kapeita ja pieniä rakennuskortteleita. Kapeat korttelit rajautuvat katuihin ja pääosin metsäisiin puistoalueisiin. Alueella on kaksi yleistä pysäköintialuetta ja yksi kaupungin ylläpitämä urheilukenttä. Veinin alueen pienien ja kapeiden tonttien rakentaminen on edellyttänyt, että rakennukset on rakennettu tonttien rajoihin kiinni tai lähelle rajaa. Toisin kuin tavallisesti Espoossa, rakennusala ei ole tonteilla erikseen asemakaavassa esitetty vaan koko tontin alue on rakennusala. Espoossa rakennukset on rakennusjärjestyksen mukaan rakennettava vähintään 4 metrin päähän rajasta, ellei asemakaava salli tontinrajaa lähemmäksi rakentamista. Veinin alueella rakentamista ohjaa myös asemakaavan yhteydessä laadittu korttelisuunnitelma. [10.]

Vuonna 2010 voimaan tulleessa Espoon eteläosien yleiskaavassa Veinin alue on säilytettävää asuntoaluetta (A). Ote alueen voimassa olevasta yleiskaavasta on kuvassa 4. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Yleiskaavassa Veinin pohjoispuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jolla sijaitsee muun muassa Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjasto. Yleiskaavassa etelä- ja länsipuoli Veinistä rajautuu virkistysalueeseen (V), jolla sijaitsee virkistysyhteys. Osaksi virkistysalue on osoitettu yleiskaavassa uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, jonka ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta Veinin ympäristössä.

Alueen rakentaminen on toteutunut yleiskaavan mukaisena. Asemakaavan mukainen rakentaminen on alueella toteutunut ja asemakaavan voidaan siten tulkita olevan ajantasainen. Osalla Veinin alueen vuokratonteista on rakennusoikeutta käyttämättä runsaastikin. Rakennusoikeuden käyttö tonteilla kuitenkin vaihtelee, ja osalla tonteista se on käytetty tai jopa ylitetty, joten asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei voida katsoa olevan mahdotonta toteuttaa, vaikka tontit ovatkin poikkeuksellisen tehokkaita pientalotonteiksi. [14.]

3.1.2 Järvenperä 63. kaupunginosa, Pihlajarinteen alue

Vuonna 2023 Järvenperässä päättyy yksi omakotitontin maanvuokrasopimus. Tontti on esitetty liitteessä 3. Vuokratontin sijainti Espoossa on esitetty kuvassa 5.



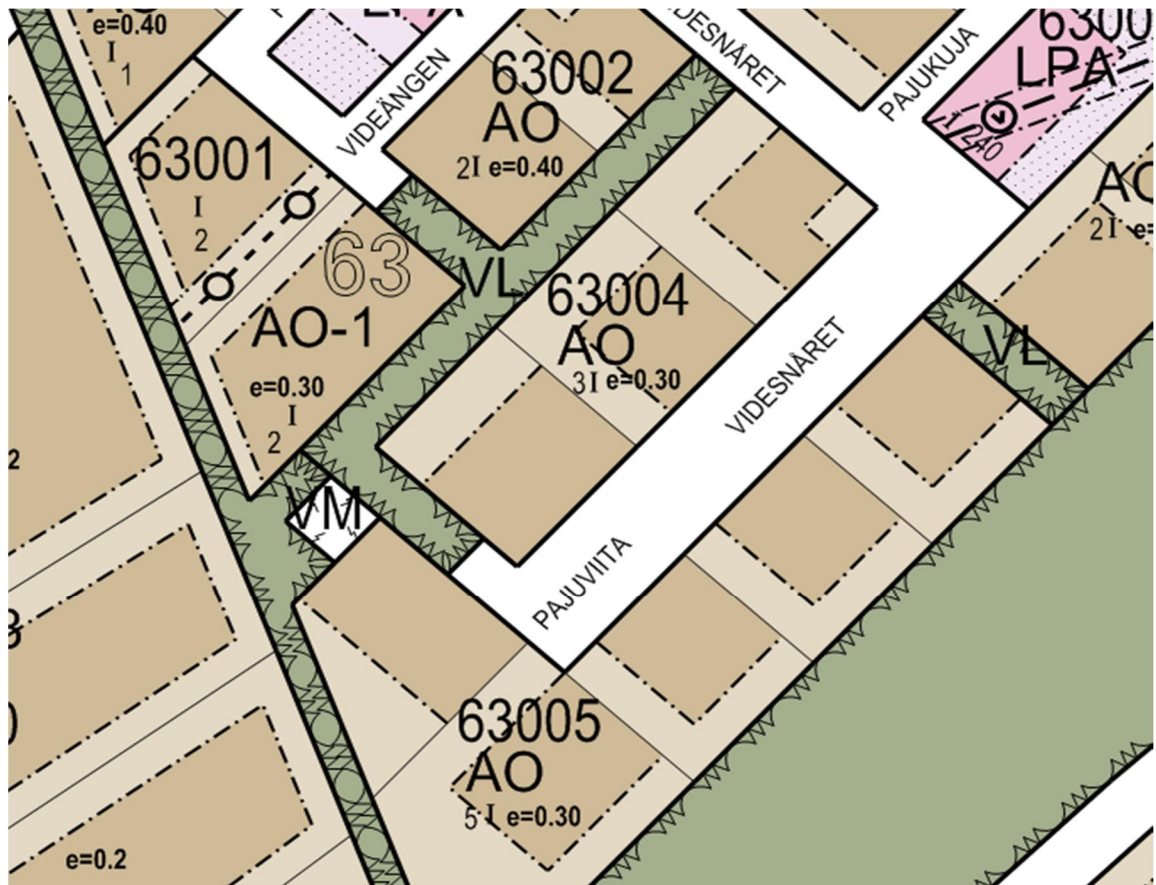
Kuva 5. Tontin sijainti Espoossa esitettynä opaskartalla.

Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on alkanut vuonna 1973 vuokra-ajan ollessa 50 vuotta. Vuokra-aika päättyy 13.7.2023. Tontti sijaitsee Myllykylä–Järvenperä (alunumero: 049 630401) -nimisellä asemakaava-alueella. Ote ajantasa-asemakaavasta on esitettyä kuvassa 6.

Asemakaava on tullut voimaan 8.6.1983 ja kyseessä on asemakaavan muutos. Ensimmäinen tonttia koskeva asemakaava Myllykylä–Järvenperä (alunumero: 049 630400) on tullut voimaan 19.9.1969. Tontti on siis vuokrattu ja rakennettu ensimmäisen asemakaavan ollessa voimassa. Ensimmäisen asemakaavan mukaista rakentamista alueella on ohjannut asemakaava-alueen osaa koskeva Pihlajarinne-niminen korttelisuunnitelma. Nykyään rakentamista alueella ohjaa voimassa oleva asemakaava.

Tontin ajantasa-asemakaavamerkintä on AO (yksiasuntoisten ja yksikerroksisten erillispientalojen korttelialue). Asemakaavamääräyksen mukaan asuntoa kohti on

varattava kaksi autopaikkaa ja vähintään 5 m² yhtenäistä lasten leikkitilaa. Tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi (I) ja rakennustehokkuusluku on 0,3 (e = 0,3). Korttelialueen suurin sallittu asuntojen lukumäärä on kolme (3). Tontin koko on 765 m² ja rakennusoikeuden määrä on 230 k-m².



Kuva 6. Ote Pihlajarinteen alueen ajantasa-asetuskaavasta.

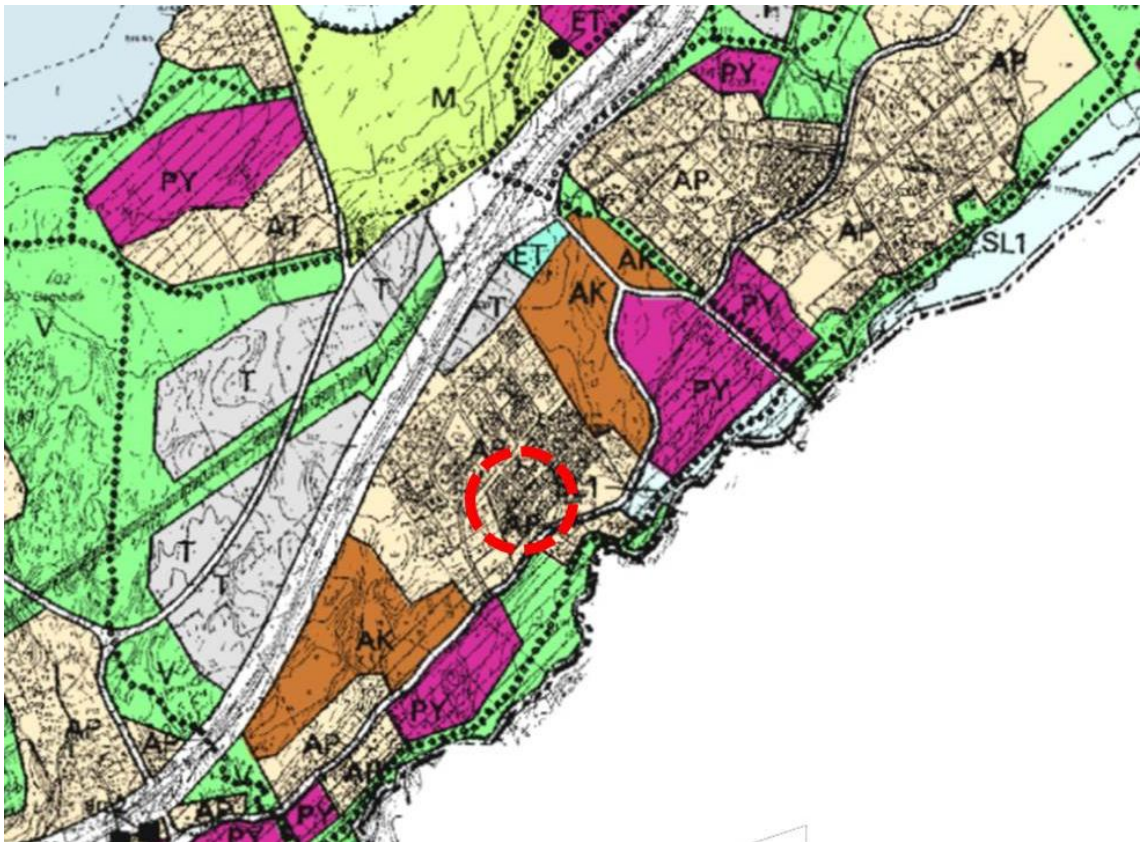
Alueen asemakaava on hyvin samantyyppinen kuin Veinin alueen asemakaava. Alkuperäinen asemakaava onkin laadittu samoihin aikoihin kuin Veinin alueen asemakaava. Alueen tontit ovat kuitenkin hieman isompia, mutta verrattain tehokkaita kuten Veininkin alueella, jossa tehokkuusluku on vielä suurempi eli $e = 0,4$. Toisin kuin Veinissä, Pihlajarinteen alueella tonteille on erikseen osoitettu rakennusalat.

Yleisilmeeltään alue on hieman Veinin aluetta väljempi. Korttelialueiden keskelle on osoitettu useita LPA-tontteja (autopaikkojen ja AO-kortteleiden huoltokorttelialue) asuntokortteleiden pysäköintiä varten. Päättyvän vuokrasopimuksen mukaisen tontin korttelille ei kuitenkaan asemakaavassa ole osoitettu määräystä pysäköinnin sijoittamisesta LPA-tontille vaan pysäköinti tapahtuu omalla tontilla.

Alueen asuntotonttikorttelit ovat pääosin yksityisomistuksissa eivätkä kaupungin omistamat vuokratontit muodosta alueelle kaupungille yhtenäistä omistusta. Kaupunki omistaa asemakaavan mukaiset yleiset alueet lähiympäristössä. Kaupungin maanomistus on esitetty liitteessä 3 punaisella rasteriväriyksellä. Pihlajarinteen tontin päättyvän vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti.

Vuonna 1997 voimaantulleessa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa Pihlajarinteen alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Ote alueen voimassa olevasta yleiskaavasta on kuvassa 7. Alue rajautuu etelässä virkistysalueeseen (V), jolla kulkee pääulkoilureitti. Pohjoisessa aluetta rajaa Kehä III:n tieliikenteen alue (LM) ja teollisuus ja varastoinnin alue (T).

Alueen rakentaminen on toteutunut yleiskaavan mukaisena. Asemakaavan mukainen rakentaminen on alueella myös toteutunutta ja asemakaavan voidaan siten tulkita olevan ajantasainen. Pihlajarinteen alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. [14.]



Kuva 7. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta Pihlajarinteen ympäristössä.

3.1.3 Espoon keskus 40. kaupunginosa, Sunan pientaloalue

Espoon keskuksen kaupunginosan alueella päättyy vuosien 2027–2029 aikana yhteensä 19 maanvuokrasopimusta. Tontit on esitetty liitteessä 4. Espoon keskuksen Sunan pientaloalueeseen kuuluvien vuokratonttien sijainti Espoossa on esitetty kuvassa 8.



Kuva 8. Vuokratonttien alueen sijainti esitettyä opaskartalla.

Vuokrasopimukset on tehty vuosien 1977–1979 aikana vuokra-ajan ollessa 50 vuotta. Tontit sijaitsevat Suvela II Kirstin pientaloalue (alunumero: 049 611800) -nimisellä asemakaava-alueella. Asemakaava on tullut voimaan 14.2.1975. Ote ajantasa-ase-
makaavasta on esitetty kuvassa 9.

Kaikkien alueen vuokratonttien asemakaavamerkintä on AO21 (erillisten pientalojen korttelialue). Asemakaavamerkinnän määräyksen mukaan tontille tulee varata 1 autopaikka/asunto. Muita määräyksiä merkinnälle ei asemakaavassa ole. Tonttien suurin sallittu kerrosluku kaksi (II) ja rakennustehokkuusluku on 0,3 (e = 0,3). Alueen

tonttien koko on 500–681 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 150–204 kerrosneliömetriä (k-m²).



Kuva 9. Ote Sunan pientaloalueen ajantasa-asemakaavasta.

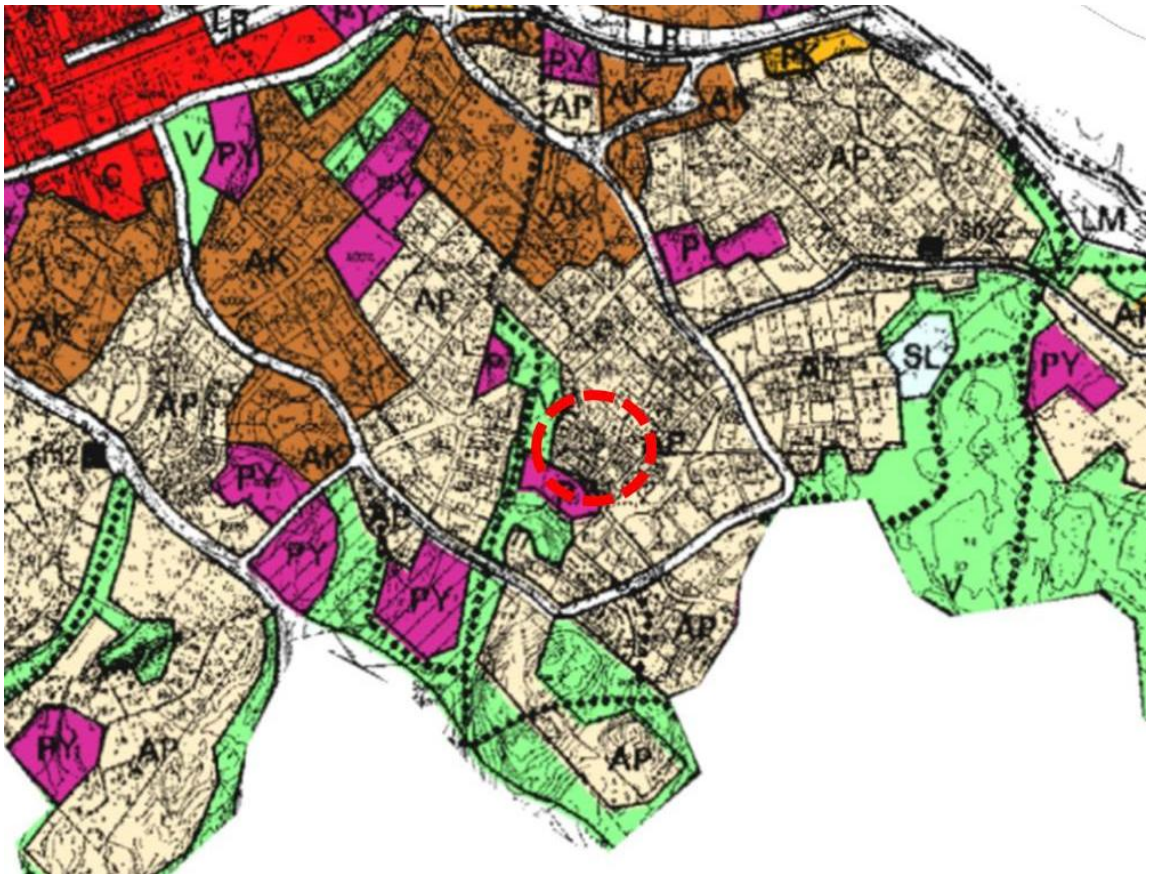
Alueen asemakaava on hyvin tyypillinen pientaloalueen asemakaava Espoossa. Tontit ovat melko pieniä ja tehokkaita rakennusoikeudeltaan. Alueella on Sunan peruskoulu. Espoon keskuksen rautatieasemalle alueelta on noin 1,5 kilometriä ja Tuomarilan rautatieasemalle alle 1,0 kilometriä. Espoon keskuksen kauppakeskuksiin alueelta on matkaa noin 1,3 kilometriä.

Alueen päättävien vuokrasopimusten ehdossa vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa tontti omakseen, ja kaupunki on myynyt useita alueen tontteja aikaisemmin. Kaupungin

maanomistus ei siten muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Kaupungin maanomistus on esitetty liitteessä 4 punaisella rasteriväriyksellä.

Vuonna 1997 voimaan tulleessa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa Sunan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Ote alueen voimassa olevasta yleiskaavasta on kuvassa 10. Alue rajautuu lännessä virkistysalueeseen (V), jolla kulkee pääulkoilureitti. Alueen välittömässä läheisyydessä eteläpuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), jolla sijaitsee Sunan koulu.

Alueen rakentaminen on toteutunut yleiskaavan mukaisena. Asemakaavan mukainen rakentaminen on alueella myös toteutunutta, ja asemakaavan voidaan siten tulkita olevan ajantasainen. Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. [14.]



Kuva 10. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta Sunan pientaloalueen ympäristöstä.

3.1.4 Karakallio 57. kaupunginosa, Leppäsillan pientaloalue

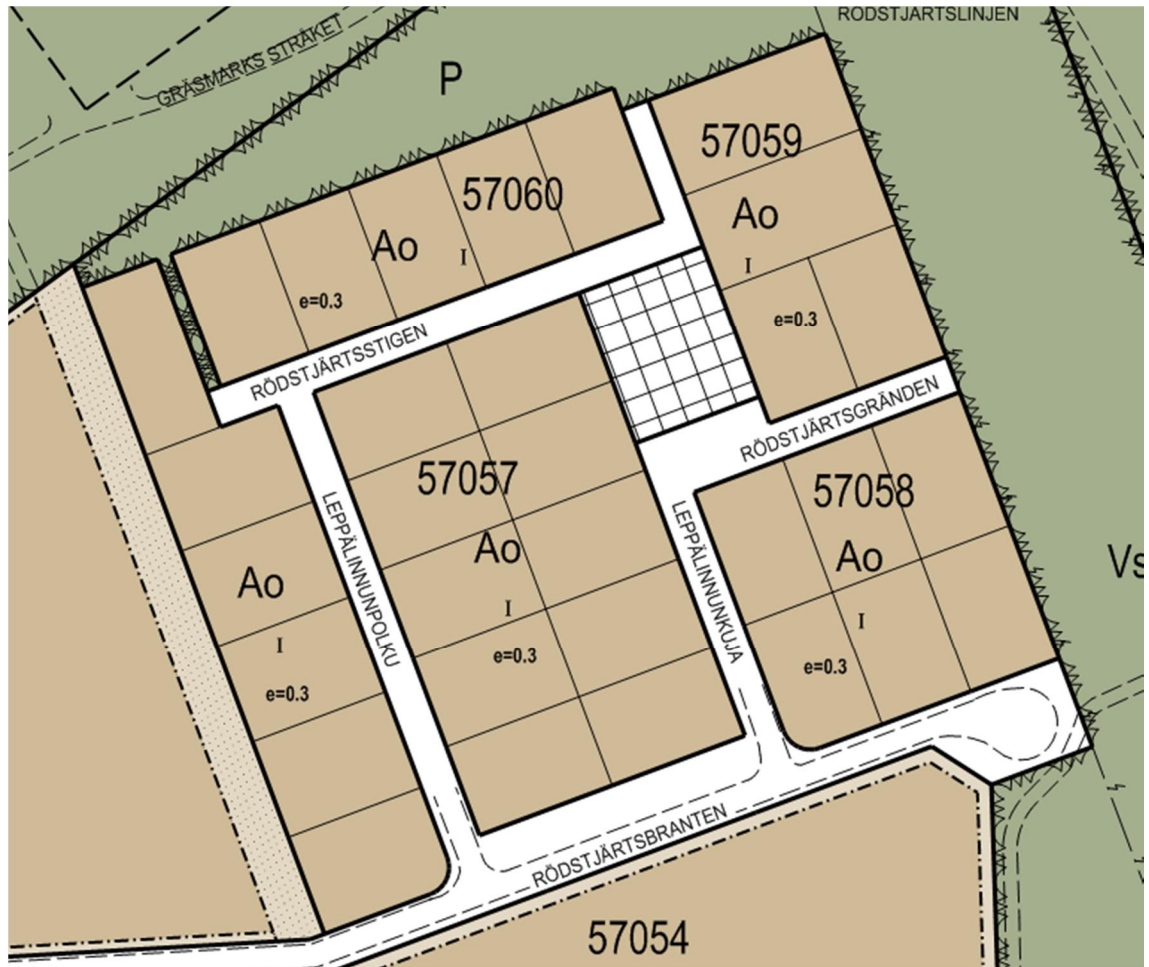
Vuonna 2029 Karakallion Leppäsillan alueella päätty 22 tontin maanvuokrasopimus. Tontit on esitetty liitteessä 5. Karakallion Leppäsillan pientaloalueeseen kuuluvien vuokratonttien sijainti Espoossa on esitetty kuvassa 11.



Kuva 11. Leppäsillan alueen sijainti Espoossa opaskartalla esitettynä.

Leppäsillan alueen vuokrasopimukset ovat tehty vuonna 1979 vuokra-ajan ollessa 50 vuotta. Tontit sijaitsevat Haukkakallio–Leppäsilla (alunumero: 049 131900) asemakaava-alueella. Asemakaava on tullut voimaan 21.5.1979. Ote ajantasa-ase-
makaavasta on esitetty kuvassa 12.

Tonttien asemakaavamerkintä on AO (erillisten enintään kaksiasuntoisten asuintalojen korttelialue), suurin sallittu kerrosluku yksi (I) ja rakennustehokkuusluku on $e = 0,3$. Alueen tonttien koko on 592–647 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 178–194 kerrosneliometriä (k-m²).



Kuva 12. Ote Leppäsillan alueen ajantasa-asemakaavasta.

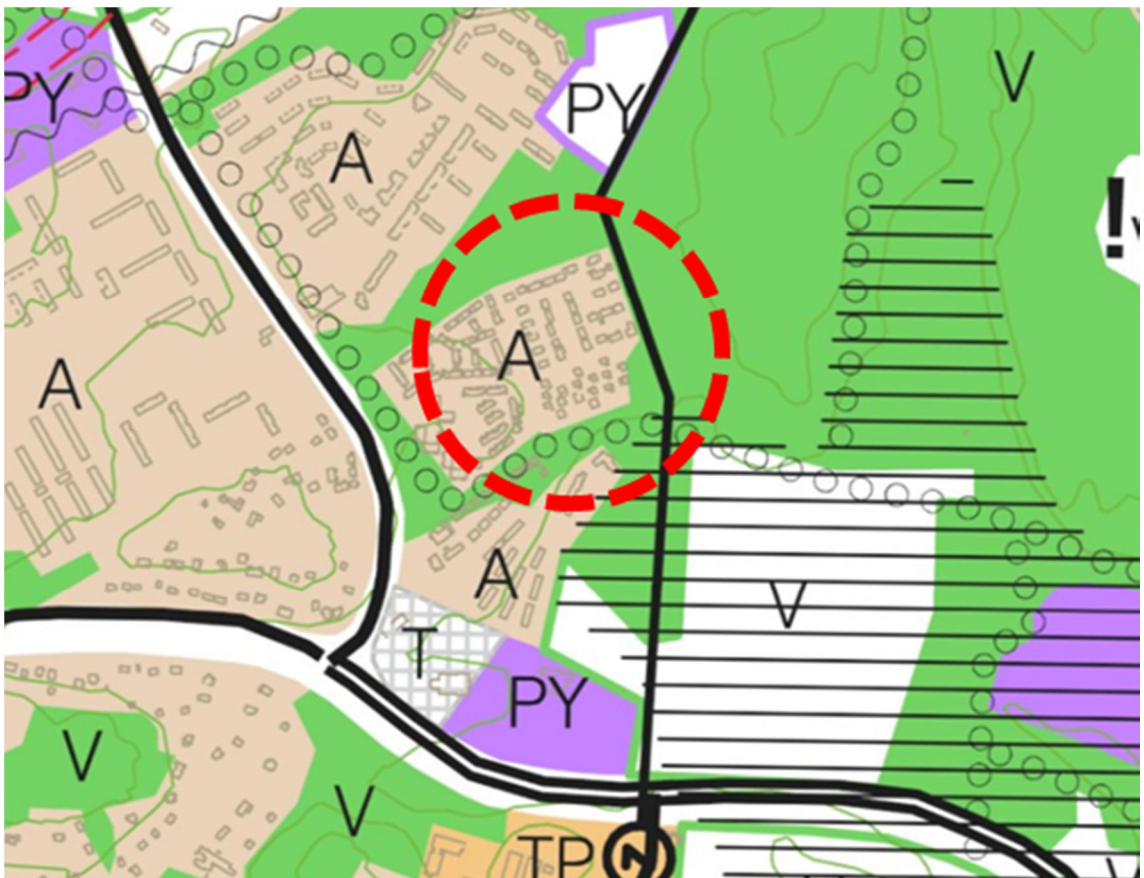
Alueen päätyvien vuokrasopimusten ehtoissa vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa tontti omakseen, ja kaupunki on myynyt useita alueen tontteja aikaisemmin. Kaupungin maanomistus ei siten muodosta yhtenäistä kokonaisuutta alueella. Kaupungin maanomistus on esitetty liitteessä 5 punaisella rasteriväriyksellä.

Leppäsillan alueelta on matkaa Leppävaaran asemalle ja Sellon kauppakeskukseen noin 2 kilometriä. Lähempänä Karakallion alueella on myös palveluja, ja Leppävaaran urheilupuisto sijaitsee alueen läheisyydessä.

Vuonna 2010 voimaan tulleessa Espoon eteläosien yleiskaavassa Leppäsillan alue on säilytettävää asuntoaluetta (A). Ote alueen voimassa olevasta yleiskaavasta on kuvassa 13. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Aluetta ympäröi virkistysalue (V), jolla kulkee pääulkoilureitti.

Virkistysalue on eteläosissa osoitettu yleiskaavassa uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, jonka ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan. Etelä- ja länsiosilta alue on yleiskaavassa kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava.

Alueen rakentaminen on toteutunut yleiskaavan mukaisena. Asemakaavan mukainen rakentaminen on alueella myös toteutunutta, ja asemakaavan voidaan siten tulkita olevan ajantasainen. [14.]



Kuva 13. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta Leppäsillan ympäristöstä.

3.2 Päättyvien vuokrasopimusten ehdot

Asuntotonttien maanvuokrasopimukset perustuvat maanvuokralain yleisiin säännöksiin ja lain 3 luvun erityisiin säännöksiin. Maanvuokralakia käsitellään laajemmin opinnäytetyön luvussa 4.1. Laki pohjautuu pitkälti yleiseen sopimusvapauteen, mutta

asuntotonttien maanvuokrasopimuksen ehtoja rajoittaa monelta osin tyyppipakkoperiaate. Vuosina 2021–2029 päättyvien maanvuokrasopimusten ehdot ovat pääpiirteittäin samankaltaisia lain säännöstenkin takia. [6.]

Tässä kappaleessa käydään läpi päättyvien sopimusten ehtoja, jotka ovat vuokrasopimusten uusimisen valmistelutyön ja päätöksenteon kannalta mahdollisesti olennaisia. On kuitenkin huomioon pantavaa, että vuokrasopimusten ehdot saattavat poiketa toisistaan esimerkiksi kulloistakin aluetta koskevien rakennussäännösten osalta tai sopimuksen solmimisen ajankohdan lainsäädännösten osalta.

3.2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika kaikissa päättyvissä sopimuksissa on noin 50 vuotta. Laaksoalahden Veinin alueella kaikki sopimukset on sovittu päätymään yhtäaikaisesti 31.12.2021. Muilla alueilla päättymisajankohta kuitenkin vaihtelee. Karakallion Leppäsillan alueella vuokratkausi päättyy joulukuun 2029 aikana.

3.2.2 Vuokramaksu

Sopimuksissa vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokramaksu tarkistetaan vuosittain aina edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun mukaisesti siten, että perusvuokramaksua korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi. Viiden ensimmäisen sopimusvuoden aikana indeksin muutoksista on otettu huomioon vain puolet taloudellisen kasvun turvaamisesta annetun lain ja indeksiehdon käytön rajoittamista koskevan lain edellyttämällä tavoilla. Maanvuokralain ulkopuoliset, indeksejä koskevat lainsäädännöt ei kuitenkaan enää vaikuta uusien sopimusten sitomiseen indeksiin. Lainsäädännön taustalla on ollut valtion halu estää indeksisidonnaisuuksien haitallisia vaikutuksia kansantalouden inflaatioalttiuteen. [6; 11.]

3.2.3 Ehto vuokralaisen etuoikeudesta uudelleen vuokraamiseen

Sopimusten ehdon mukaan vuokralaisella on vuokratkauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen

käyttötarkoitukseen. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää etuoikeuttaan, tulee hänen viimeistään vuosi ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti siitä. Ilmoittamisen laiminlyönti voi johtaa etuoikeuden menetykseen.

3.2.4 Kaupungin velvollisuus lunastaa tontilla olevat rakennukset

Vuokrasuhteen päättyessä kaupunki on velvollinen lunastamaan vuokralaisen rakennukset. Lunastushinta on maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan 60 % rakennusten teknisestä arvosta vuokrakauden päättymisen ajankohtana laskettuna. Maanvuokralain mukaan lunastusvelvollisuus koskee myös vuokralaisen istuttamia puita ja pensaita. Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy lunastusvelvollisuus vuokrakauden päättymisen ajankohtaan.

Jos kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi tontin uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Vuokralainen on tällöin velvollinen viemään omistamansa rakennukset pois tontilta vuokrakauden päättyessä sillä uhalla, että kaupunki kuuden kuukauden kuluttua vuokralaisen lukuun siistii tontin.

Mikäli tontilla olevat rakennukset ja vuokraoikeus on kiinnitetty velasta ja kiinnityksenhaltija sitä vaatii, suorittaa kaupunki lunastuksen siten, että kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnityksen saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaisesti. Lunastuksen ylijäämä suoritetaan vuokralaiselle.

3.2.5 Kiinnitykset

Vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti kaupungilla on oikeus vuokralaisen kustannuksella pitää voimassa kiinnitys tontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin vuokranmaksun vakuudeksi kolminkertaiseen vuosivuokraan asti. On kuitenkin huomioitava, että kiinnitykset raukeavat, kun vuokrasopimus päättyy eikä niitä voida enää sen jälkeen käyttää vakuutena.

3.2.6 Vuokralaisen oikeus lunastaa tontti

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokrakauden kuluessa, mikäli se on sopimusehdoissa sallittu. Lunastamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä ostamista. Lunastamisesta tehdään aina erillinen päätös, ja siitä päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Lunastushintana käytetään tontin käypää arvoa. Lunastusoikeus on selvitettävä aina tonttikohtaisesti, koska oikeudet voivat vaihdella sopimuskohtaisesti saman alueen sisälläkin.

3.3 Maanvuokrasopimuskauden päättymisen vaikutukset

Maanvuokrakauden päätyminen on merkittävä asia niin vuokralaisen kuin vuokranantajan kannalta. Vuokrakauden päätyminen ja vuokrasopimusten uusiminen muun muassa aiheuttaa velvoitteita kummallekin osapuolelle. Maanvuokralaiselle vuokrakauden lähestyminen loppuaan aiheuttaa myös varmasti monia askarruttavia kysymyksiä. On tosin huomioitava, että monet vuokranantajaan kohdistuvista vaikutusluonteisista kysymyksistä voivat olla spekulatiivisia tai teoreettisia eikä niitä tässä opinnäytetyön luvussa siksi käsitellä. Kuitenkin voidaan todeta, että hyvästä ja hyvissä ajoin aloitetusta tiedottamisesta ja vuorovaikutuksesta on ollut hyötyä ainakin Helsingin kaupungilla, joka lähestyi vuokralaisia tiedotuskirjeillä useita vuosia ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Helsingin kaupunki on järjestänyt myös vuorovaikutteisia asukastilaisuuksia vuokralaisille. Tiedottamista ja vuorovaikuttamista käsitellään opinnäytetyön luvussa 5.3. [2.]

Lähtökohtaisesti maanvuokrasopimukset uusitaan, mitä puoltaa sekin seikka, että vuokratontilla on vuokralaisen arvokkaita rakennuksia, jotka vuokranantaja on vuokrakauden päättyessä velvollinen lunastamaan. Mikäli rakennukset olisivat heikkokuntoisia tai maankäytölle olisi muita suunnitelmia, tulisi kysymykseen mahdollisesti sopimussuhteen päättäminen olemalla uusimatta sopimusta.

3.3.1 Kiinteistön peruskorjaustarve vuokrakauden päättyessä

Tontin vuokralaisen olisi hyvä valmistautua vuokrakauden päättymiseen hyvissä ajoin. Voidaan olettaa, että pian päättyvien 50 vuoden kestoisten vuokrasopimusten mukaisten tonttien kiinteistöjen korjaus- ja uudistamistarpeet ovat sellaiset, että ne

ajoittuvat vuokrasopimusten päättymisen ajankohtaan tai uuden vuokrakauden alkuun. Suurempien kiinteistöä koskevien remonttien kohdistuminen päättyvälle sopimuskaudelle maanvuokran ollessa vielä marginaalinen käypään vuokratason verrattuna mahdollistaa kiinteistöistä aiheutuvien asumiskustannusten pysymisen matalampana.

Uusi sopimuskausi ja sen vuokrataso voi aiheuttaa vuokralaiselle vaikeuksia kiinteistön remonttien rahoittamisessa. Toisaalta vanhan sopimuksen mukainen marginaalinen vuokrataso mahdollistaa vuokralaiselle rahoituksen keräämistä kiinteistön kunnostamista varten, jolloin kiinteistöjen korjaustarpeet voidaan toteuttaa uudellakin sopimuskaudella ilman että asumiskustannukset kohoavat huomattavasti pitkällä aikavälillä katsottuna. [13.]

Vuokrakauden päättyminen ja epätietoisuus sopimuksen uusimisesta voivat vähentää halukkuutta kiinteistön korjaamiseen, kehittämiseen tai muuhun rakentamiseen. Tieto maanvuokrasopimuksen tulevasta uusimisesta voi olla merkittävä tekijä rakentamistoimenpiteiden toteuttamisen kannalta, joten riittävän aikainen tiedottaminen sopimuksen uusimisesta auttaa vuokralaisia kiinteistön ylläpitämisessä monilla tavoin. Tiedottamisen yhteydessä vuokralaiselle voidaan esittää alustavia laskelmia uuden vuokrakauden vuokranmaksun vaikutuksista asumiskustannuksiin. Näin vuokralainen pystyy varautumaan paremmin tuleviin muutoksiin.

3.3.2 Kiinnitykset velan vakuutena

Maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti maanvuokraoikeudelle on asetettu vuokranantajan hallussa oleva kiinnitys. Kiinnitystä haetaan Maanmittauslaitokselta, ja se tarkoittaa Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää. Kiinnityksiä ja niihin liittyviä panttikirjoja voi olla useita, ja niitä voidaan käyttää velan vakuutena. Kiinnityksestä saadaan todisteena panttikirja, joka voi olla kirjallinen tai sähköinen. [15.]

Vuokrakauden päättyessä vuokraoikeuden kiinnitykset ja panttikirjat raukeavat. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kiinnitykset mahdollisen lainan vakuutena eivät enää ole voimassa. Tällöin pankki perii lainan takaisin tai vaatii uutta vakuutta. Myöskään uutta lainaa päättyneen vuokraoikeuden panttikirjalla ei saa, vaan panttikirja on täysin arvoton. Kun maanvuokrasopimus uusitaan, on vuokralaisen haettava uusi

kiinnitys tai kiinnityksiä vuokraoikeudelleen. Edellä kuvattujen seikkojen vuoksi olisi tärkeää, että vuokrasopimus uusitaan ennen kuin vanha vuokrakausi on ehtinyt päättyä. [1.]

3.3.3 Sosiaaliset tilanteet vuokrakauden vaihtuessa

Kun vuokralainen on mahdollisesti vuosikymmenien ajan nauttinut käypään tasoon verrattuna marginaalista vuokraa, voi sopimuskauden vaihtumisen muutos vuokratasossa tuntua vuokralaisesta kohtuuttomalta esimerkiksi elämäntilanteesta johtuen. Maanvuokra ei kuitenkaan missään tilanteessa voi toimia sellaisena yhteiskunnallisena tukimuotona, että siitä sosiaalisin perustein voitaisiin antaa alennusta. Maanvuokra kohdistuu kiinteistöön eikä ole henkilöriippuvainen. Tuen antaminen maanvuokran kautta johtaisi kestävämpään tilanteeseen yhdenvertaisuuden kannalta ja toisaalta siihen, että tukea annettaisiin maanvuokralaisille muiden kuntalaisten kustannuksella, mikä olisi väärin jo maanvuokraustoiminnan periaatteiden kannalta, koska maanvuokrauksella pyritään hankkimaan tuottotavoitteen mukaista tuottoa vuokra-alueeseen sijoitetulle pääomalle. [2.]

4 Lainsäädäntö vuokrasopimusten uusimisen kannalta

4.1 Maanvuokralaki

Opinnäytetyössä käsiteltävien tonttien maanvuokrasopimuksiin sovelletaan maanvuokralakia (258/1966). Lakia sovelletaan kaikkiin sen voimaantulon jälkeen tehtyihin maanvuokrasopimuksiin. Maanvuokralaki tuli voimaan vuonna 1966. Sitä ennen tehtyihin asuntotontteja koskeviin vuokrasopimuksiin sovelletaan maanvuokralakia edeltänyttä tontinvuokralakia. 50 vuotta vanha maanvuokralaki voi olla vaikeaselkoinen henkilölle, joka ei sitä hyvin ennestään tunne. Tässä luvussa käydään läpi lain kohtia, jotka voivat olla oleellisia maanvuokrasopimusten päättymisen ja niiden mahdollisen uusimisen kannalta.

Maanvuokralaki sisältää pakottavia sekä toissijaisia säännöksiä. Toissijaisuus tarkoittaa tässä yhteydessä sitä, että säännöksiä sovelletaan, mikäli sopijapuolet eivät muuta ole sopineet. Lain yleisenä tavoitteena on suojata vuokralaista heikompana osapuolena pitkäaikaisen sopimussuhteen aikana ja sen päätyttyä. Laki koskee vastikkeellisia ja pääsääntöisesti vain kirjallisia sopimuksia, jotka ovat päivättävä ja allekirjoitettava sopijapuolten allekirjoituksin. Maanvuokralain kolmannessa luvussa on erityisiä säännöksiä asuntotarkoitukseen tarkoitettun tontin vuokraamisesta. Yleisiä säännöksiä on lain ensimmäisessä, kuudennessa ja seitsemännessä luvussa. [5; 6.]

Kun tontti ilman tontinvuokraoikeutta tahi muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluva tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten, on sellaiseen muuhun asuntoalueen vuokraan sovellettava tämän sekä 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä. (Maanvuokralaki 258/1966, 3 luku: Muu asuntoalueen vuokra 51 §)

Huomionarvoista on, että maanvuokralain 2 luvun säännöksiä tontinvuokrasta ei asuntotonttien maanvuokrasopimuksiin kuitenkaan sovelleta.

4.1.1 Vuokra-aika

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus joitakin teoreettisia poikkeuksia lukuun ottamatta. Maanvuokraoikeus sen sijaan on aina määräaikainen. Maanvuokralaki katsoo, että asuntotontin vuokraoikeuden ei ole tarkoituskaan olla pysyvä oikeus vaikka sillä sijaitseekin vuokralaisen arvokkaita rakennuksia. Maanvuokralain 52 § määrittelee,

että vuokra-ajan tulee olla määräaikainen, mikä mahdollistaa jälkeen jääneen vuokratason tarkistamisen vuokratuokauden vaihtuessa ja siten turvaa vuokranantajaa. Määräaikaisuus myös turvaa maanomistajan mahdollisuuden saada alue omaan käyttöönsä ja kehittää sen käyttöä. Vuokra-ajan tulee olla vähintään 30 vuotta, mutta enintään 100 vuotta. Mikäli aikaa ei maanvuokrasopimuksessa määritettäisi, päättyisi vuokraus automaattisesti 100 vuoden kuluessa loppuun. [5; 6.]

Vuosina 2021–2029 Espoossa päättyvät asuntotonttien maanvuokrasopimukset ovat kestoaltaan noin 50 vuotta. Nykyisin uusia asuntotonttien vuokrasopimuksia tehdessä vuokra-ajaksi on määritelty luovutusperiaatteiden mukaisesti noin 60 vuotta.

Huomionarvoista on, että vuokrasopimusten uusimisprosessissa on tärkeää erottaa termien ”uusiminen” ja ”jatkaminen” ero maanvuokralain kannalta. Jatkettaessa vuokrasopimusta lähtökohtaisesti sopimusta jatketaan entisin ehdoin, kuitenkin enintään lain salliman enimmäisajan, jona aikana sopimus automaattisesti päättyy. Uusimisessa uusi sopimus astuu voimaan uusien ehtojen vanhan sopimuksen päättyttyä. [6.]

4.1.2 Lunastusvelvollisuus

Maanvuokralain mukaan on vuokranantaja lähtökohtaisesti velvollinen lunastamaan tontilla olevat rakennukset. Lain mukainen lunastusvelvollisuus on toissijainen säännös, eli se tulee sovellettavaksi, jos maanvuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu. Lunastusvelvollisuus koskee vain maanvuokrasopimuksessa sovitun käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia. Keskenkäiset rakennukset ja rakenteet eivät ulotu lunastusvelvollisuuden piiriin. [6.]

Tilanne voi tulla eteen, mikäli vuokrasopimusta ei jatketa joko vuokranantajan tai vuokralaisen tahdosta. Ensisijaisesti lunastaminen tapahtuu sopimalla luovutuskirjoin. Mikäli vapaaehtoiseen sopimukseen ei päästä, voidaan lunastushinnan määrittämiseksi käyttää esimerkiksi ulkopuolista arvioitsijaa, joka toimittaa kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista arviolausunnon. Tätä ei kuitenkaan laissa erikseen vaadita.

Maanvuokralaissa lunastamisesta säädetään seuraavasti:

Kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaas. (Maanvuokralaki 258/1966, 55 §).

Lunastamisesta on lisäksi voimassa, mitä 34 §:n 2 ja 3 momentissa on säädetty:

Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä laitteita tai laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen.

Lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto. (Maanvuokralaki 258/1966, 34 §).

Päättävien vuokrasopimusten 2021–2029 ehtojen mukaan, kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokralaisen rakennukset ja suorittamaan korvausta 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Ehtojen mukaan arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

4.1.3 Vuokran maksu ja sen määrä

Maanvuokralakia sovelletaan vain vastikkeellisiin maanvuokrasopimuksiin. Vuokran tulee olla määräsuuruinen rahamäärä lain 1 ja 7 §:n mukaan. 7 §:n mukaan vuokrasopimuksessa saadaan sopia vuokramaksun alenemisesta tai kohoamisesta sovittun perusteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa esimerkiksi indeksiehtoa tai muuta vastaavaa vuokran tarkistamista koskevaa ehtoa sopimuksessa. [5.]

Maanvuokralain mukaan sopimuksen ehdot eivät saa olla kohtuuttomia. Kohtuuttomat ja hyvän tavan vastaiset ehdot voidaan sovittaa tai jättää huomioimatta. Tämä koskee myös 7 §:n mukaan maksuehtoa. Lain muun asuntoalueen vuokraa koskevassa luvussa 3 säädetään 56 §:n ensimmäisessä momentissa lisäksi seuraavasti:

Milloin tässä luvussa tarkoitetun asuntoalueen vuokramaksu on kohtuuton, on maksua koskevaa ehtoa soviteltaessa vastaavasti noudatettava, mitä 29 §:ssä on säädetty. (Maanvuokralaki 258/1966, 56 §).

Maanvuokralain 56 §:ssä viitataan lisäksi lain 35–38 §:iin koskien asuntoalueen vuokraa soveltuvin osin. Nämä säännökset käsittelevät tilanteita joissa vuokra-aikaa jatketaan entisin ehdoin ja vuokramaksun velvollisuutta siihen saakka, kunnes vuokranantaja on lunastanut vuokralaisen rakennukset.

Maanvuokralain 29 §:ssä käytetään termiä ”käypä vuokrataso” vuokramaksun kohtuullisuutta arvioitaessa:

Milloin vuokramaksua koskevaa ehtoa vaaditaan 4 §:n 2 momentin ja 7 §:n 3 momentin nojalla soviteltavaksi, on asiaa ratkaistaessa otettava kohtuuden mukaan huomioon käypä vuokrataso, tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla sekä muut vuokramaksun suuruuteen vaikuttavat seikat. (Maanvuokralaki 258/1966, 29 §).

Käypää arvoa käsitellään opinnäytetyön luvussa 2.4 Pientalotonttien vuokran määrittäminen ja luvussa 5.2.1 Vuokran määrä. Espoon kaupungin uusissa maanhankinnan ja -luovutuksen periaatteissa on määritelty, että vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon. [4.]

4.2 Yhdenvertaisuusperiaate maanvuokrasopimusten uusimisen kannalta

Kaupungin hallinnon toimintaa ohjaa yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen. Hallintolain 6 §:ssä määrätään seuraavasti:

Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. (Hallintolaki 6.6.2003/434, 6 §)

Hallintolain säännös yhdenvertaisuudesta perustuu perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteeseen, jonka mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä eikä ketään saa asettaa eri asemaan henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Kaupungin toiminnalta kannalta yhdenvertaisuus tarkoittaa, että kaupungin on kohdeltava samanlaisia tapauksia samoilla tavoin. Periaatteen toteuttaminen vaatii johdonmukaisuutta sekä kaupungin toiminnassa että päätöksenteossa. Päätöksenteon tulee tapahtua ennalta määriteltyjen tasapuolisesti sovellettavien perusteiden

mukaisesti asianmukaisesti ja riittävällä tarkkuudella perustellen. Mikäli toiminnasta poiketaan, tulee poikkeamiselle olla myös yleispätevästi hyväksyttävät perusteet. [6.]

Espoossa ei ole aikaisemmin uusittu maanvuokrasopimuksia, joten varsinaista yhdenvertaista toimintamallia ei ole syntynyt. Lähtökohtana yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiselle voivat olla esimerkiksi uudehkot, ensimmäistä kertaa tonteille solmitut maanvuokrasopimukset. Uusia maanvuokrasopimuksia Espoossa tehdään lähes vuosittain. Yhdenvertaista kohtelua voidaan verrata silloin suhteessa näiden tonttien vuokralaisiin.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamisen kannalta on huomioitava, että päättyvien vuokrasopimusten uusimisesta päätetään yhdellä kertaa. Päätös voi koskea esimerkiksi yhdellä kertaa Veinin aluetta, jolloin muodostetaan lähtökohtaiset periaatteet myös seuraavina vuosina päättyvien sopimusten uusimiselle. [1.]

Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä todennäköisesti suurimmaksi asiaksi nousee kysymys uuden maanvuokrasopimuksen vuokratasosta, kun vanhoissa sopimuksissa vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä markkinahintaan perustuvasta tasosta ja vuokratason yhtäkkinen nousu voi tuntua isolta. Yhdenvertaisen kohtelun kannalta voidaan miettiä, miksi maanvuokrasopimuksen uusija olisi oikeutettu nauttimaan mahdollisesti kohtuullistetun, käyvästä markkinahinnasta poikkeavan vuokran tuomaa etua suhteessa muihin tontinhaltijoihin. Samoin voidaan miettiä näkökulmaa, miksi maanvuokrasopimuksia uusittaessa vuokralaisen tulisi saada mainitussa tilanteessa etua muiden kuntalaisten kustannuksella. Onhan hän nauttinut jo mahdollisesti vuosikymmeniä huomattavasti markkinahintaa alemmaa vuokraa. Tätä seikkaa tosin ei voida päätöksenteossa huomioon perusteluna, koska vuokrataso on sopimuksen mukainen ja siten myös yhdenvertaisesti kaikkia kohteleva. Vuokranantajan kannalta maanvuokraamiseen liittyy aina riskejä kuten juuri maanvuokran jääminen jälkeen käyvästä hintatasosta pitkän sopimussuhteen aikana. [2.]

Toisaalta yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla uuden sopimuksen tekijää ja sopimuksen uusijaa ei voida täysin rinnastaa toisiinsa, sillä uuden tontin valinnut on vapaaehtoisesti hakumenettelyllä valinnut tontin ja allekirjoittanut tontin maanvuokrasopimuksen, kun vuokrasopimusta uusittaessa maanvuokralaisella ovat käytännössä seuraavat vaihtoehdot valittavanaan: allekirjoittaa uusi vuokrasopimus, antaa kaupungin lunastaa vuokratontilla olevat rakennukset, myydä rakennukset ja maanvuokraoikeus ennen

vuokrakauden päättymistä tai maanvuokrasopimuksen salliessa ostaa tontti omaksi. Nämä vaihtoehdot asettavat sopimuksen uusijan erilaiseen tilanteeseen suhteessa uuden, rakentamattoman tontin valitsijaan, joka allekirjoittaa vuokrasopimuksen täysin vapaaehtoiselta pohjalta.

Yhdenvertaisuusperiaate on yksi tärkeimmistä periaatteista uusien vuokrasopimusten vuokrataso määriteltäessä. Vanha, päättyvä vuokrasopimus ja sen alhainen vuokrataso ei ole sellainen vuokralaisen pysyvä oikeus, joka toimisi kestäväenä perusteena vuokratason kohtuullistamiselle. Juuri siksi maanvuokralaki määrää, että vuokra-aika on määräaikainen ja vuokrataso voidaan tarkistaa sopimusta uusittaessa. Lain tarkoitus on suojella vuokranantajaa tältä maanvuokraamiseen liittyvältä riskiltä. Periaate on se, että käypä vuokrataso on kuntalaisten kannalta tasapuolinen eikä tällöin vuokralainen saa perusteetonta etua yhteiskunnalta ja veronmaksajilta. [6.]

4.3 EU:n valtioneuvoston päätökset

Tonttien luovuttamisessa kunnan on ehdottomasti otettava huomioon markkinahintaisesta vuokrasta poikkeamisesta se seikka, että jos vuokralaisena on yritys tai taloudellista toimintaa harjoittava osapuoli, voidaan poikkeaminen tulkita kielletyksi valtioneuvoston päätöksellä. Kielletystä valtioneuvoston päätöksestä säädetään EU:n valtioneuvoston päätöksissä ja uudessa 1.5.2015 voimaan tullessa kuntalaissa. Säännösten taustalla on se, ettei kunta saa toimillaan vääristää markkinoita. [16; 17.]

Kuntalain 130 § määrittelee kiinteistön luovuttamisesta ja käytettävistä hinnoista seuraavasti:

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely:

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. (Kuntalaki 410/2015, 130 §)

On kuitenkin huomioitava, että päättyvien maanvuokrasopimusten mukaisten asuntotonttien haltijat ovat kuitenkin yksityishenkilöitä tai asunto-osakeyhtiöitä, joiden tehtävänä ei ole harjoittaa taloudellisesti tuottavaa toimintaa, joten kielletyn valtiontuen ehtoja ei tarvitse tässä tapauksessa ottaa huomioon. Uudet maanvuokrasopimukset ovat tosin vapaasti siirrettävissä kolmannelle, mutta ehdot kieltävät tontin alivuokrauksen tai muunlaisen vuokra-alueen tai sen osan luovuttamisen kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta, joten taloudellisesti tuottavaa toimintaa vuokratontilla ei voida harjoittaa. [1.]

5 Maanvuokrasopimusten uusiminen

5.1 Prosessikuvaus maanvuokrasopimusten uusimisesta

Ensimmäiset asuntotonttien maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2021 Laaksolahden kaupunginosan Veinin alueella, ja sen jälkeen vuokrasopimuksia päättyy opinnäytetyön liitteestä 1 ilmenevällä tavalla. Maanvuokrakauden päättyminen on merkittävä asia niin maanvuokralaisen kuin vuokranantajan kannalta, ja se aiheuttaa velvoitteita kummallekin osapuolelle. Vuokranantajalle eli Espoon kaupungille se merkitsee asian valmistelutyötä, toimielimien päätöksiä ja maanvuokralain mukaisia velvollisuuksia. Espoossa asia on esillä nyt ensimmäistä kertaa, ja asia tulee jatkossa käsittelyyn vastaisuudessa yhä uudelleen aina sopimuskausien lähestyessä päätöstään. Tämä merkitsee sitä, että tonttiyksikön vuokranantajan edustajana tulee jatkossa seurata vuokrasopimusten päättymistä ja reagoida hyvissä ajoin niihin ja olla mahdollisimman hyvin tietoinen sopimusten uusimisen periaatteista ja ajantasaisesta lainsäädännöstä. Tonttiyksikölle vuokrasopimusten uusiminen merkitsee uutta, lähes vuosittain toistuvaa rutiininomaista tehtävää.

Lähtökohtaisena periaatteena on, että maanvuokrasopimukset uusitaan, ellei uusimiselle ole maankäytöllisiä esteitä tai ellei asian käsittelyssä esille nouse sellaisia seikkoja, jotka puoltaisivat vuokrasopimuksen uusimatta jättämistä. Maanvuokrasopimusten uusiminen prosessina koostuu asian valmistelusta, periaatteista, tiedottamisesta, vuorovaikutuksesta vuokranantajan ja vuokralaisten välillä sekä päätöksistä. Maanvuokrasopimusten uusimisesta päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Toimielimien päätöksentekoa ohjaavat kaupunginvaltuuston tekemät periaatepäätökset, joita käsitellään opinnäytetyön luvussa 2.3 Maanhankinnan ja -luovutuksen periaatteet 2015. Nämä periaatteet ohjaavat myös asian valmistelua toimielimien päätettäväksi.

5.1.1 Valmistelu ja päätöksenteko

Espoon kaupungin maanvuokraustoiminnasta vastaa teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikkö. Tonttiyksikön päätehtäviä ovat muun muassa kaupungin maaomaisuuden hallinta ja kehittäminen. Tonttiyksikkö valmistelee esityksen päätöksenteoksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle. Päätösesitys sisältää muun

muassa uusittavien vuokrasopimusten ehdot. Päätös tulee tehdä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimusten päättymisen ajankohtaa, jotta uudet vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa ennen kuin vanhat sopimukset ehtivät päättyä. Tonttiyksikkö valmistelee päätöksen mukaisesti luovutussopimukset, määrittelee tarvittavat mahdolliset tarkemmat luovutusehdot ja allekirjoittaa maanvuokrasopimukset kaupungin puolesta.

Ennen varsinaista yksityiskohtaista, vuokratonttien uudelleen vuokraamista koskevaa päätöstä, voi olla kannattavaa tehdä vuokrasopimusten uusimisen periaatteita koskeva päätös. Tämä helpottaa asian valmistelua, kun alustavat periaatteet ovat tiedossa, ja auttaa vuokralaisia ennakoimaan tulevaa tilannetta. Mikäli päätöstä linjauksista ei tehdä, on vaarana, että lopullisen päätöksenteon yhteydessä syntyy yllättäviä, prosessia hidastavia ja vaikeuttavia päätöksiä.

Maanvuokrasopimusten päättymiseen liittyvä prosessi tulee valmistella erittäin huolellisesti varsinkin tässä tilanteessa, jossa asiasta ei ole syntynyt vakiintunutta käytäntöä toimintajärjestelmäksi. Kerralla uusittavien tonttien määrä on suuri, jolloin inhimillisen virheen mahdollisuus valmistelutyössä myös kasvaa. Koska käytettävissä olevat tiedot voivat olla vanhoja, tulee jokaisen tontin tiedot tarkistaa muun muassa kiinteistörekisterin tietoja hyväksi käyttäen. Tarkistettavia tietoja ovat ainakin tontin pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä, jotka vaikuttavat tontin vuokran suuruuteen. Mainittakoon, että opinnäytetyön liitteen 1 mukaiset tiedot ovat tarkistamattomia.

Ensimmäiset pientalotonttien vuokrasopimukset umpeutuvat vuonna 2021, jolloin umpeutuu 66 sopimusta. Vuokrasopimusten päättymisestä olisi hyvä tiedottaa vuokralaisia jo vuosia ennen niiden päättymistä. Esimerkiksi Helsingin kaupunki on tiedottanut vuokralaisia ensimmäisen kerran kirjeellä useita vuosia ennen sopimusten päättymistä. [2.]

Maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvän päätöksenteon tulee olla kuntalaisia yhdenvertaisesti kohtelevaa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on myös, että samoihin aikoihin päättyviä ja saman alueen maanvuokrasopimuksia koskevat yhdenmukaiset periaatteet. Ensimmäisellä kerralla muodostettavat periaatteet toimivat jatkossa linjauksina tulevien vuosien päätöksille maanvuokrasopimusten uusimiseksi. Näistä periaatteista voidaan poiketa perustelluista syistä.

Uudet kaupunginvaltuuston 9.11.2015 hyväksymät maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttö sopimusten periaatteet 2015 ohjaavat asian valmistelua ja päätöksentekoa, sillä ne sisältävät periaatteet myös maanvuokrasopimusten uusimiseksi. Periaatteita on käsitelty opinnäytetyön luvussa 2.3.

5.1.2 Maankäytön ajantasaisuuden arviointi

Maanvuokrasopimusten uusiminen edellyttää selvitystä siitä, ettei alueille ole suunnitelmissa maankäytöllisiä muutoksia. Selvityksen kohteena ovat ensisijaisesti alueen maankäytön sopiminen yleiskaavaan, yleiskaavan mahdollistamat kehitysmahdollisuudet ja maankäytön ajantasaisuus. Käytännössä tämä tarkoittaa, että tonttien vuokrausien lähestyessä loppuaan valmistelutyön yhteydessä voidaan kuulla myös kaavoitusviranomaisia, jotka selvittävät asemakaavan ja maankäytön ajantasaisuuden, maankäytön sopivuuden alueen yleiskaavaan ja antaa hyväksynnän sopimusten uusimiselle kaavoituksen puolesta. Espoossa yleiskaavoituksesta ja asemakaavoituksesta vastaa kaupunkisuunnittelukeskus. Alueiden yleiskaavoja ja asemakaavoja on käsitelty opinnäytetyön luvussa 3.1.

Maankäytön ajantasaisuutta tulee arvioida etenkin maanomistajan eli Espoon kaupungin kannalta tonttiyksikössä, sillä vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä kulloisenkin alueen maankäyttö sidotaan vuosikymmenien ajaksi eikä lähtökohtaisesti muutoksia maankäyttöön voida vuokra-alueita koskien tehdä.

5.2 Uusien maanvuokrasopimusten ehdot

Lähtökohtaisesti vuokrausehdot määritellään sopimuksia uusittaessa kaupungin käyttämien yleisten käytäntöjen ja sopimusehtojen mukaisesti. Espoon kaupungin tonttiyksikön käyttämä maanvuokrasopimusmalli on opinnäytetyön liitteenä 6. Sen ehdot perustuvat maanvuokralakiin ja vakiintuneeseen maanvuokrasopimuksia koskevaan sopimuskäytäntöön. Uusittaviin maanvuokrasopimuksiin käytetään liitteenä olevaa sopimusmallia soveltuvin osin. Tässä kappaleessa käsitellään sopimuksessa olevia ehtoja ja niiden määräytymistä.

5.2.1 Vuokran määrä

Uusien kaupunginvaltuuston 9.11.2015 hyväksymien maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteiden mukaan vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon. Käytännössä tämä tarkoittaa tonttien käypien hinnan mukaisten markkina-arvojen selvittämistä vuokrasopimusten uusimisen ajankohtana ja niistä johdettavia vuokria, joita voidaan kutsua maanvuokralaissakin mainituiksi käyviksi vuokriksi. Tämä on yleisessä oikeuskäytännössäkin vuokran määräytymiseksi hyväksytty menetelmä.

Vuokran määrä lasketaan opinnäytetyön luvussa 2.4 esitetyllä kaavalla. Espoon kaupungin maanluovutuksen periaatteiden mukaan Espoon kaupungin käyttämä vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Tämä prosenttiarvo on korkotuottoa sille pääomalle, jonka kaupunki on tonttiin sijoittanut. Espoon kaupungin tuottotavoite on matala verrattuna monien kuntien käyttämiin prosentteihin, mutta Suomen suurimmissa kaupungeissa on enimmäkseen käytössä sama prosenttiarvo kuin Espoossa. Tämä johtuu todennäköisesti siitä, että asuntotonttien rakennusoikeuden arvo suurimmissa kaupungeissa on korkeampi eikä suurempaa tuottotavoitetta tonteille tarvitse asettaa. Korkea tuottotavoite voisi johtaa kohtuuttomalta tuntuvaan vuokratasoon. [4; 12.]

Yleisesti käytetyt tuotto prosentit Suomessa ovat 4–6 %. Nämä tuottotavoitteet ovat myös suomalaisessa oikeuskäytännössä hyväksytyt. Maanvuokrasopimuksella maaomaisuuden hallinta luovutetaan hyvin pitkän sopimussuhteen ajaksi, joten tuottotavoitteen on kuitenkin oltava sellainen, että se antaa kohtuullisen tuoton vuokranantajalle pitkälläkin ajanjaksolla mutta ei ole kuitenkaan kohtuuton vuokralaisen kannalta. [9.]

Tontin pääoma-arvo muodostuu rakennusoikeuden käyvästä hinnasta. On huomattava, että rakennusoikeuden arvo vaihtelee hyvin paljon kaupunginosittain Espoossa. Käypä markkinahinta saadaan selvitettyä riittävällä tarkkuudella käyttämällä arvon muodostamiseen kyseenomaisen kaupunginosan kauppahintatilastoja. Käyvän hinnan määrittämiseksi voidaan käyttää apuna ulkopuolista arvioitsijaa, joka tekee kaupungille arviolausunnon.

Se seikka, että tontilla on jo rakennettu rakennus tai rakennuksia ei vaikuta vuokran määrittämiseen, koska maanvuokra koskee nimensä mukaisesti maasta perittävää

vuokraa. Myöskään se seikka, että tontti on jo ollut vuokrattuna ensimmäisen sopimuskauden ajan, ei muodosta vuokran määrittämiseen vaikuttavaa tekijää, vaan vuokratkaudet ovat toisistaan irrallisia sopimussuhteita maanvuokralain hengen mukaisesti. [6.]

Vuokran määrään vaikuttaa tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä ja sen arvo. Tilanne, jossa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei olisi mahdollista toteuttaa vuokra-alueelle, voisi olla peruste sille, että vuokra määräytyisi käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Helsingin kaupunki on uusinnut kerrostalotonttien vuokrasopimuksia käytetyn rakennusoikeuden laskutavalla. [2; 6.]

Huomionarvoista kuitenkin on, että Espoossa vuosina 2021–2029 päättyvien maanvuokrasopimusten mukaisilla tonteilla rakennusoikeus on käytettävissä vaikka sitä olisikin joillakin tonteilla käyttämättä. Se seikka, että rakennusoikeutta olisi käyttämättä, ei siten muodosta perustetta vuokran määrittämiseen käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Tämä olisi myös yhdenvertaisen kohtelun vastaista, sillä se jolla olisi rakennusoikeutta ehkä runsaastikin käyttämättä, saisi etua suhteessa siihen, joka on käyttänyt asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Vuokran määräytyminen käytetyn rakennusoikeuden mukaan olisi myös asemakaavan hengen vastaista, sillä nimenomaan asemakaavan tarkoituksena on ohjata rakentamista eikä periaatteiden, jotka ohjaavat maanvuokran määräytymistä. Käytetyn rakennusoikeuden minimoiminen voisi johtaa keinotteluun asemakaavan toteuttamisessa, mikäli siitä saisi etua maanvuokrassa.

5.2.2 Vuokrantarkistamista koskeva sopimusehto

Maanvuokralain 7 §:n mukaan vuokratason tarkistaminen kesken sopimuskauden on mahdollista. Maanvuokrasopimusten vuokratason tarkistamiseen kesken sopimuskautta käytetään yleisesti elinkustannusindeksiä. Elinkustannusindeksi kuvaa kuluttajahintojen muutosta keskimääräisen kotitalouden kulutusrakenteen mukaisesti. Koska maanvuokrasopimuksen vuokran taso voi ajan saatossa jäädä yleisestä tasosta jälkeen indeksikorjauksesta huolimatta, voidaan vuokrasopimukseen ottaa muunlainenkin ehto vuokran tarkistamisesta kesken vuokratkauden. Kunta ei voi kuitenkaan yksipuolisesti korottaa vuokran määrää ilman vuokralaisen suostumusta, vaan ehtojen ja niiden määräytymisperusteiden tulee ilmetä vuokrasopimuksesta tai

niistä on sovittava kirjallisesti vaadittavin muotoseikoin kuten vuokrasopimusta tehdessäkin. [6.]

Vuokran tarkistamisesta ja sen määräytymisen perusteista on sovittava maanvuokrasopimuksessa selkeästi ja yksitulkintaisesti. Ehdossa on syytä sopia, miten usein vuokraa tarkistetaan, mistä lähtien korotus astuu voimaan ja miten korotus lasketaan. Ehto ei vuokralaisen kannalta saa olla kohtuuton. Kohtuuttomaksi ehdoksi ei voida katsoa vuokran tarkistamista käypään tasoon. Vuokratason tarkistaminen tulee tapahtua myös siten, että vuokra vastaavasti alentuu, mikäli edellytykset alenemiselle ovat olemassa.

Vuokratason tarkistaminen voi perustua esimerkiksi prosentuaaliseen korotukseen tai portaittain kohoavaan vuokraan, jolloin vuokra kohoaa tietyssä hetkenä määriteltävään arvoon. Vuokrasopimuksen ehdoissa tulee olla tarkasti vuokran määräytymisen perusteet. On kuitenkin huomattava, että mikäli automaattisesta vuokratarkistamisesta sovitaan vuokrasopimuksessa, ei tarkistamisen yhteydessä tarvita erillistä päätöstä asiasta. Mikäli vuokranantaja on sopimuksessa vain varannut oikeuden vuokratarkistamiseen, erillinen valituskelpoinen päätös vuokratarkistamisesta on tehtävä tarkistamisen tullessa ajankohtaiseksi. [6; 11]

Mikäli sopimuskauden kestäessä vuokrataso jää jälkeen maan arvon kehityksestä, vuokratason tarkistaminen kesken sopimuskauden käypään arvoon toteuttaisi yhdenvertaista kohtelua suhteessa uusien vuokrasopimusten vuokralaisiin ja mahdollistaisi vuokratontille asetetun tuottotavoitteen täyttymisen vuokratason kuluessakin.

5.3 Tiedottaminen ja vuorovaikutus

Maanvuokrakauden päättyminen aiheuttaa todennäköisesti epävarmuutta ja kysymyksiä maanvuokralaisissa. Prosessin sujumista auttaa riittävä tiedottaminen ja vuorovaikutus. Ensimmäiset tiedotuskirjeet on hyvä lähettää hyvissä ajoin ennen vuokratason päätymistä vuokralaisille. Kirjeet voivat sisältää tietoa muun muassa sopimusten uusimisen prosessista, lähtökohtaisista periaatteista, joilla sopimukset uusitaan ja jatkotoimenpiteistä. Jotta vuokralainen voi mahdollisimman hyvin varautua sopimuskauden päättymiseen, olisi kirje syytä lähettää jo vuosia ennen kauden

päättymistä. Tämä myös helpottaa valmistelutyötä, sillä tällöin jää aikaa paremmin esille nousseiden kysymysten käsittelyyn ja vuorovaikutukseen vuokralaisten ja vuokranantajan välillä valmistelutyön lomassa.

Keskustelun on syytä olla vuorovaikutteista. Tätä voidaan toteuttaa esimerkiksi pyytämällä vuokralaisilta kirjallisia kommentteja vuokrasopimusten uusimisesta. Maanvuokralaisten esittämiin kysymyksiä ja kommentteja voidaan koota kokonaisuudeksi ja julkaista vastineet niihin. Kysymyksiä ja vastineita voidaan käyttää myös päätöksenteon tukena asian hahmottamisessa. Edellä mainitulla tavalla on toimittu Helsingin kaupungilla. [2; 3.]

Tiedottamiseksi ja vuorovaikuttamiseksi on monia keinoja: esimerkiksi kirjeet, internet-sivut, asukastilaisuudet ja asiakaspalvelu. Vuokrasopimusten uusimisesta voi tehdä oman internet-sivustonsa, jossa tiedotetaan esimerkiksi asian valmistelun etenemisestä.

5.4 Vuokratason kohtuullistaminen vuokratavuokran vaihtuessa

Lähtökohtaisesti kunnan solmiessa maanvuokrasopimuksia, on vuokran oltava markkinahintainen. Vuokratason kohoaminen äkillisesti sopimusta uusittaessa voi vuokralaisen kannalta tuntua kuitenkin kohtuuttomalta, ja Suomessa onkin kunnissa käytetty erilaisia keinoja sopimuksia uusittaessa pienentää yhtäkkisen vuokratason nousun vaikutusta ja helpottaa vuokralaisen sopeutumista uuden vuokratavuokran mukaiseen vuokraan. On kuitenkin huomioitava, että vuokratason kohtuullisuutta tulee arvioida aina suhteessa markkinahintaan eikä suhteessa vanhan sopimuksen mukaiseen vuokratavuokrasoon. Päättävä ja uusi maanvuokrasopimus ovat täysin toisistaan irrallisia sopimussuhteita jo maanvuokralain hengenkin mukaisesti. Kunnan tulee myös huomioida, etteivät helpotukset muodosta kiellettyä valtiontukea, jota sovelletaan, kun vuokralaisena on yritys tai taloudellista toimintaa harjoittava osapuoli. Vuokratason korotukselle helpotuksia antaessaan kunta luopuu tuottotavoitteestaan, joka tonttiin sitoutuneen maaomaisuuden pääoman korkotuotolle on asetettu. Tuottotavoite Espoossa on 4 %. [4; 6.]

Helsingin kaupunki antoi vuonna 2015 sopimusten uusimisen yhteydessä vuokralaiselle kymmenen vuoden niin sanotun siirtymäaika-alennuksen kohtuullisen

käyvän vuokratason saavuttamiseen, missä uuden vuokrakauden ensimmäisenä vuonna täysimääräisestä maanvuokrasta peritään 50 %, toisena 55 % ja kolmantena 60 % jatkuen siten, että vasta kymmenentenä vuotena maanvuokraa peritään täysimääräisesti. Helsingin kaupunki on myös ottanut huomioon vanhan maanvuokrasopimussuhteen uusittavissa maanvuokrasopimuksissa siten, että vuokraksi on määritetty noin 20 % alhaisempi taso kuin aivan uusissa ensimmäisen kauden vuokrasopimuksissa. [2; 9.]

On huomioitava, että vuokratason nousun helpottaminen voi olla yhdenvertaisen kohtelun vastaista suhteessa niihin vuokralaisiin, jotka solmivat uuden, ensimmäisen kauden vuokrasopimuksen. Merkille pantavaa on myös se seikka, että vuokratasoa helpottamalla kaupunki tukee yksittäisiä kuntalaisia muiden kuntalaisten kustannuksella.

5.5 Vuokratontin ostaminen vuokrakauden aikana

Vanhan vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuus ostaa tontti itselleen riippuu siitä, sallivatko vuokrasopimuksen ehdot tontin lunastamisen itselle. Lunastaminen tarkoittaa tässä yhteydessä tontin ostamista itselleen. Vaikka lunastaminen olisikin mahdollista, vanhojen vuokrasopimusten vuokrataso on kuitenkin niin edullinen vuokralaiselle, että lunastaminen olisi kannattamatonta. Osto-option lisääminen myös uusittavaan maanvuokrasopimukseen antaa vuokralaiselle mahdollisuuden valita uuden vuokrakauden aikana, jatkaako hän vuokralaisena vai ostaako hän tontin omaksi.

Mikäli osto-optiota ei vuokrasopimuksissa ole, on vuokra-alueilla haluttu pitää kaupungin maanomistus yhtenäisenä. Tästä on etua vuokranantajalle eli kaupungille siinä, että alueen maankäyttöä voidaan tarvittaessa kehittää tulevaisuudessa. Lisäksi kaupungille tuottaa pitkällä aikavälillä huomattavaa taloudellista hyötyä pitää vuokratontit omistuksessaan kuin että ne myytäisiin. Siten on luontevaa sopimuksia uusittaessa, että ehto otetaan huomioon siten kuin se päättyneessä sopimuksessa oli.

On huomioitava, että mikäli vuokrasopimuksessa on mahdollisuus tontin lunastamiseen, määräytyy kauppahinta erikseen tehtävällä päätöksellä kauppahetken

käyvän markkinahinnan mukaisesti. Kauppahinnan rahamäärästä ei voida erikseen sopia maanvuokrasopimuksen ehdoissa. [6.]

6 Päätelmät ja yhteenveto

6.1 Maanvuokrasopimusten uusiminen kaupungin valmistelutyössä

Vuodesta 2021 lähtien pientalotonttien maanvuokrasopimuksia päättyy lähes vuosittain, joten vuokrasopimusten uusiminen merkitsee Espoon kaupungille aivan uuden toimintajärjestelmän luomista. Kaupunginvaltuuston 9.11.2015 hyväksymät maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteet 2015 sisältävät linjauksia vuokrasopimusten uusimiseksi. Nämä linjaukset ohjaavat valmistelutyötä ja päätöksentekoa. Linjausten perusteella muodostetaan tarkemmat periaatteet vuokrasopimusten uusimiseksi valmistelutyön edetessä. Maanvuokrasopimusten uusimisesta päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Esityksen päätöksenteosta ja päätöksen mukaisen täytäntöönpanon toteuttaa teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikkö. Tonttiyksikölle pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen merkitsee aivan uutta toistuvaa tehtävää, joka vaatii paljon resursseja.

Yhdenvertaisuusperiaate ohjaa kaupungin toimintaa ja siten myös maanvuokrasopimusten uusimista. Koska yhdenvertaisesti vuokralaisia kohtelevaa toimintajärjestelmää ei ole voinut uuden tilanteen takia kehittyä, muodostavat ensimmäisellä kerralla tehtävät päätökset lähtökohdan yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiselle. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on, että yhdellä kertaa päätetään mahdollisimman monen vuokrasopimuksen uusimisesta. Espoossa vuonna 2021 päättyy 66 maanvuokrasopimusta Laaksolahden Veinin alueella, joten päätöksen on hyvä koskea samalla kertaa koko Veinin aluetta. Linjauksista voidaan sen jälkeen poiketa päätöksenteon yhteydessä perustelluista syistä.

Helsingin kaupungilla on hyviä kokemuksia sujuvasta maanvuokrasopimusten uusimisesta prosessina. Helsingissä vuokralaisia on lähestytty ensimmäisen kerran jo vuosia ennen vuokrakauden päättymistä. Tiedottaminen on ollut hyvin suunniteltua, jämäkkää, jaettu tieto perusteltua ja tiedottamisessa on pyritty vuorovaikutteisuuteen. Vuorovaikutteisuudella on Helsingissä vaikutettu myös konfliktitilanteiden vähentymiseen. Lisäksi Helsingin päätöksenteko ja valmistelutyö on ollut läpinäkyvää, mikä helpottaa kuntalaisten ja luottamushenkilöiden tutustumista asiaan, joka on merkittävä ja koskee Helsingissä suurta määrää kuntalaisia. Espoossa hyvää,

ajantasaista tiedottamista voitaisiin toteuttaa esimerkiksi maanvuokrasopimusten uusimista käsittelevien internet-sivujen avulla. Internet-sivuista voitaisiin tiedottaa vuokralaisia heille lähetettävien tiedotuskirjeiden yhteydessä. [2; 3.]

6.2 Vuokrasopimusten uusimisen lähtökohdat

Pientalotonttien maanvuokrasopimuksia jatketaan, ellei jatkamatta olemiselle ole merkittäviä ja perusteltuja syitä. Merkittävä syy voi olla suunnitelmat maankäytön muuttumiseksi ja asemakaavan muuttamiseksi. Kaupungille maanvuokrakauden päätyminen merkitsee sitä, että sillä on mahdollisuus harkita omistamansa alueen kehittämistä. Uusi, solmittava maanvuokrasuhde sitoo maankäytön hyvin pitkäksi aikaa, joten vaihtoehdot on syytä selvittää harkiten. Vuokrasopimuksen uusittamatta jättäminen voi myös tulla kyseeseen tilanteessa, jossa tontilla olevien rakennusten tekninen kunto on niin huono, että maankäytön kehittäminen olisi järkevä vaihtoehto.

Espoossa monia vuokratontteja sisältäviä kortteleita on haluttu pitää yhtenäisinä alueina, joilla ei ole ollut mahdollisuutta ostaa tonttia omaksi vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Yhtenäiset alueet mahdollistavat joustavammat mahdollisuudet maankäytön suunnittelemiseksi, mikä on siten kaupungin edun mukaista. Tätä voidaan pitää hyvänä maapolitiikan hoitona. On siis luontevaa, että uusittavissa vuokrasopimuksissa lunastusehto otetaan huomioon sellaisena kuin se päättyvässä sopimuksessa on. Esimerkiksi Veinin alueella tontin omaksi lunastaminen ei ole ollut mahdollista, ja alueella kaupungin maanomistus on siksi yhtenäinen.

Lähtökohdat maanvuokrasopimusten uusimiselle antaa myös maanvuokralaki, joka sääntelee maanvuokratoimintaa. Laki nojaa suurelta osin osapuolten sopimusvapauteen, mutta sitä rajoittaa osin lainsäännösten edellyttämä tyyppipakkoperiaate. Pientalotonttien maanvuokraamiseen sovelletaan lain lukua 3 Muun asuntoalueen vuokra yleisten säännösten lisäksi. Laki määrää esimerkiksi, että vuokra-ajan tulee olla määräaikainen. Tämän tarkoitus on mahdollistaa vuokranantajalle muun muassa vuokrantarkistamisen sopimuskausien vaihdoksessa. Lain hengen mukaisesti vanha vuokrankausi on täysin erillinen sopimussuhde suhteessa uuteen vuokrankauteen. Myöskään päättyvä vuokrankausi ei missään tilanteessa muodosta sellaista oikeutta vuokralaiselle, joka tulisi lain mukaan ottaa huomioon uudessa vuokrankaudessa.

Valmistelutyössä ja päätöksenteossa on huomioitava, että sosiaalipoliittisena tukimuotona maanvuokra ei toimi. Erilaisten elämäntilanteiden johdosta annettavat alennukset maanvuokraan johtaisivat kestävämpään tilanteeseen yhdenvertaisuuden kannalta. Erilaisille elämäntilanteille on yhteiskunnalla olemassa muunlaiset tukikanavat.

Vuokrasopimuksia uusittaessa todennäköisesti suurin kysymys on vuokran määräytyminen ja sen määrä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ja sen käyvästä hinnasta muodostettava vuokra on maanvuokralain mukainen, oikeudenmukainen ja yhdenvertainen suhteessa muihin vuokralaisiin eikä johda siihen, että vuokralainen saisi perusteetonta etua muiden kuntalaisten kustannuksella.

Lähteet

- 1 Ijäs, Susanna. Haastattelu 17.9.2015. Lakimies. Suomen Kuntaliitto ry.
- 2 Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, asuntotonttitoimisto, Helsinki. Palaveri 25.1.2016.
- 3 Saarinen, Pekka. 2015. Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen 2015. Helsingin kaupunki.
- 4 Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteet 2015. Espoon kaupungin kaupunginvaltuusto 9.11.2015. Espoon kaupunki.
- 5 Maanvuokralaki 29.4.1966/258.
- 6 Kuntien maanvuokrauspäivä 21.1.2016. Vantaa. FGC Koulutus Oy.
- 7 Maapolitiikan seminaaripäivä 1.10.2015. Vantaa. Newsec.
- 8 Espoon kaupungin maapoliittinen ohjelma 1998. Espoon kaupunki.
- 9 Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 25.3.2015 § 6.
- 10 Espoon kaupungin rakennusjärjestys. Espoon kaupunki.
- 11 Kartio, Leena. 1983. Asuntoalueen vuokra. Helsinki. Suomen Lakimiesliiton kustannus Oy.
- 12 Solonen, Petri. 18.2.2016. Uuden Lahden kaupungin asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin menettelytavat. Opinnäytetyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu.
- 13 Onko asuntosi vuokratontilla. 2014. Verkkodokumentti. Yle uutiset. <<http://yle.fi/uutiset/3-7331050>> Luettu 16.9.2016
- 14 Kunta-alan uutisia 2011. Verkkodokumentti. Suomen Kuntaliitto ry. <<http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/uutisia/2011/Sivut/kaavojen-ajantasaisuuden-arviointi-saannokset.aspx>>. Luettu 16.9.2016.
- 15 Kiinnitys. 2016. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/kiinnitys>>. Luettu 18.9.2016.

- 16 Valtiontuki. 2016. Verkkodokumentti. Suomen Kuntaliitto ry
<<http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/laki/yksityisoikeus/kunta-ja-markkinat/valtioneutuki/Sivut/default.aspx>>. Luettu 18.9.2016.
- 17 Valtioneutuki kiinteistökaupassa. 2015. Verkkodokumentti. Suomen Kuntaliitto ry.
<<http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/laki/yksityisoikeus/kiinteistonkauppa/valtioneutuki-kiinteistonkaupassa/Sivut/default.aspx>>. Luettu 18.9.2016.

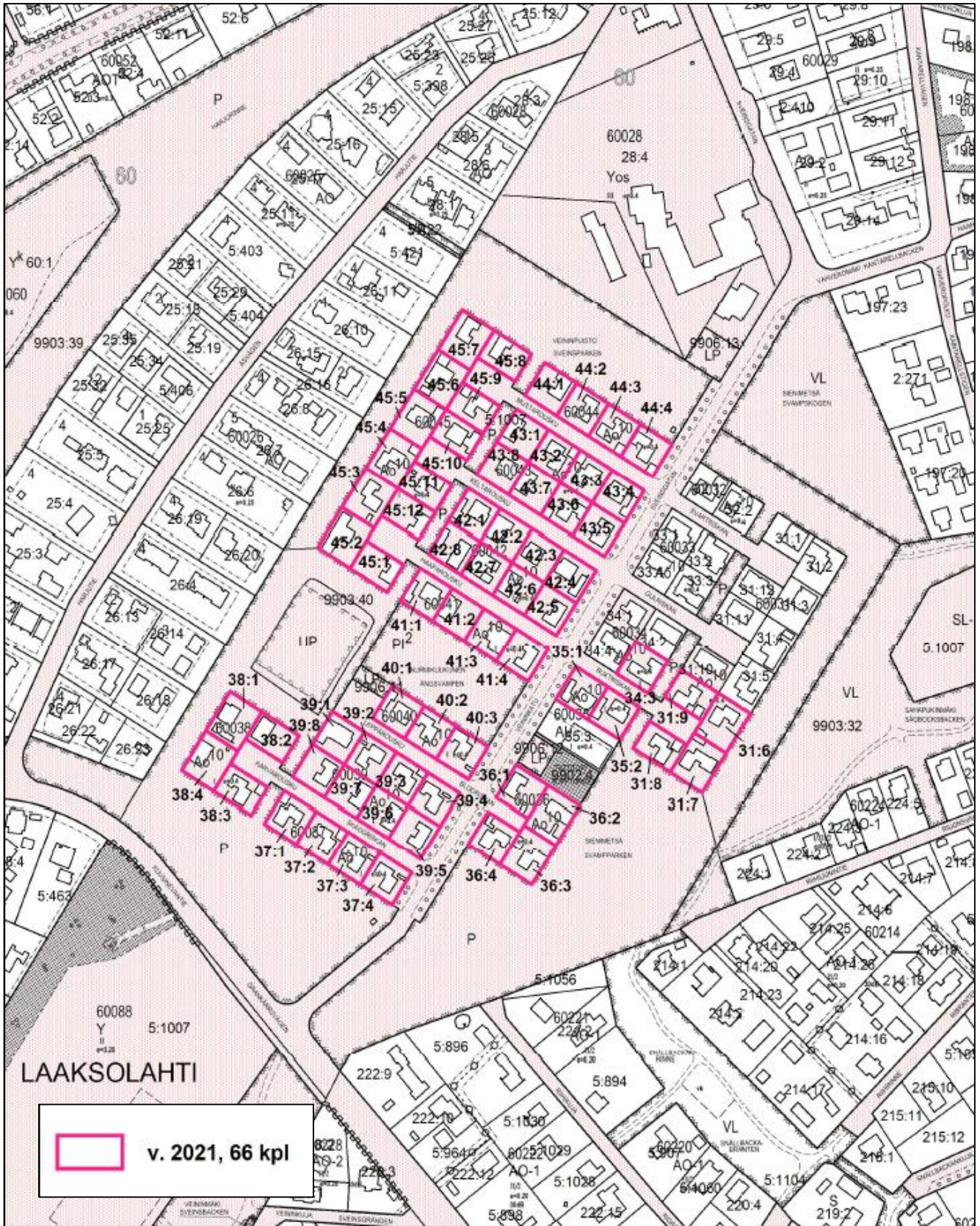
Listaus tonteista, joilla maanvuokrasopimus päättyy vuosina 2021–2029

Nro	Kiinteistötunnus	Sopimus alkanut	Sopimus päättyy
1	49-60-31-6	05.05.1972	31.12.2021
2	49-60-31-7	10.04.1972	31.12.2021
3	49-60-31-8	03.08.1972	31.12.2021
4	49-60-31-9	01.01.1972	31.12.2021
5	49-60-34-3	01.01.1972	31.12.2021
6	49-60-35-1	01.01.1972	31.12.2021
7	49-60-35-2	01.01.1972	31.12.2021
8	49-60-36-1	01.01.1972	31.12.2021
9	49-60-36-2	01.01.1972	31.12.2021
10	49-60-36-3	01.01.1972	31.12.2021
11	49-60-36-4	01.01.1972	31.12.2021
12	49-60-37-1	01.01.1972	31.12.2021
13	49-60-37-2	07.04.1972	31.12.2021
14	49-60-37-3	01.01.1972	31.12.2021
15	49-60-37-4	04.04.1972	31.12.2021
16	49-60-38-1	01.01.1972	31.12.2021
17	49-60-38-2	01.01.1972	31.12.2021
18	49-60-38-3	04.04.1972	31.12.2021
19	49-60-38-4	01.01.1972	31.12.2021
20	49-60-39-1	01.01.1972	31.12.2021
21	49-60-39-2	01.01.1972	31.12.2021
22	49-60-39-3	01.01.1972	31.12.2021
23	49-60-39-4	01.01.1972	31.12.2021
24	49-60-39-5	01.01.1972	31.12.2021
25	49-60-39-6	04.04.1972	31.12.2021
26	49-60-39-7	01.01.1972	31.12.2021
27	49-60-39-8	01.01.1972	31.12.2021
28	49-60-40-1	01.01.1972	31.12.2021
29	49-60-40-2	01.01.1972	31.12.2021
30	49-60-40-3	01.01.1972	31.12.2021
31	49-60-41-1	04.04.1972	31.12.2021
32	49-60-41-2	13.04.1972	31.12.2021
33	49-60-41-3	01.01.1972	31.12.2021
34	49-60-41-4	01.01.1972	31.12.2021
35	49-60-42-1	06.04.1972	31.12.2021
36	49-60-42-2	01.01.1972	31.12.2021
37	49-60-42-3	01.01.1972	31.12.2021
38	49-60-42-4	01.01.1972	31.12.2021
39	49-60-42-5	01.01.1972	31.12.2021
40	49-60-42-6	01.01.1972	31.12.2021
41	49-60-42-7	01.01.1972	31.12.2021
42	49-60-42-8	01.01.1972	31.12.2021
43	49-60-43-1	01.01.1972	31.12.2021
44	49-60-43-2	01.01.1972	31.12.2021
45	49-60-43-3	01.01.1972	31.12.2021
46	49-60-43-4	01.01.1972	31.12.2021
47	49-60-43-5	01.01.1972	31.12.2021

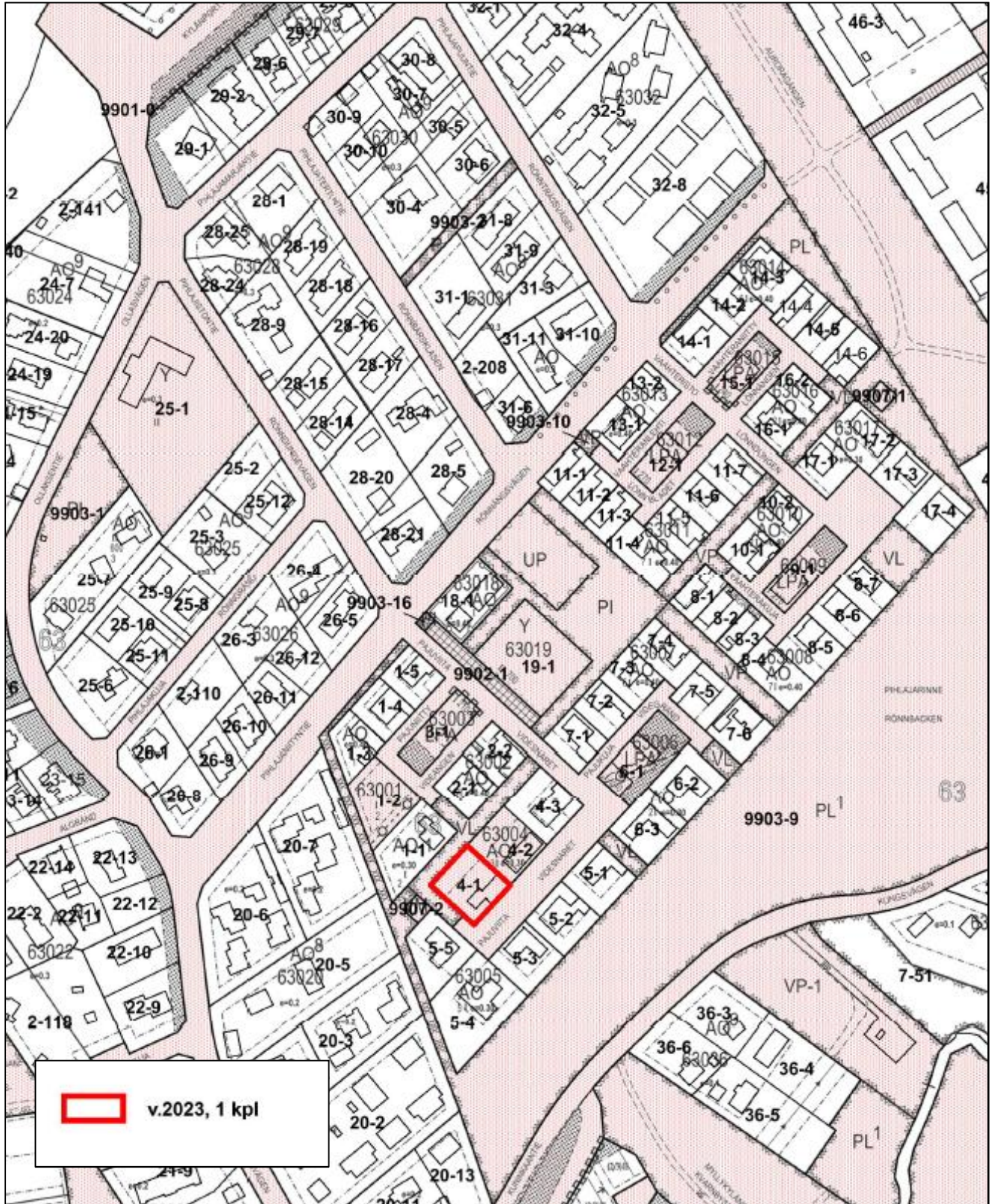
Nro	Kiinteistötunnus	Sopimus alkanut	Sopimus päättyy
48	49-60-43-6	01.01.1972	31.12.2021
49	49-60-43-7	07.07.1972	31.12.2021
50	49-60-43-8	01.01.1972	31.12.2021
51	49-60-44-1	01.01.1972	31.12.2021
52	49-60-44-2	01.01.1972	31.12.2021
53	49-60-44-3	01.01.1972	31.12.2021
54	49-60-44-4	01.01.1972	31.12.2021
55	49-60-45-1	05.04.1972	31.12.2021
56	49-60-45-2	01.01.1972	31.12.2021
57	49-60-45-3	01.01.1972	31.12.2021
58	49-60-45-4	01.01.1972	31.12.2021
59	49-60-45-5	01.01.1972	31.12.2021
60	49-60-45-6	01.01.1972	31.12.2021
61	49-60-45-7	05.04.1972	31.12.2021
62	49-60-45-8	01.01.1972	31.12.2021
63	49-60-45-9	01.01.1972	31.12.2021
64	49-60-45-10	01.01.1972	31.12.2021
65	49-60-45-11	01.01.1972	31.12.2021
66	49-60-45-12	10.04.1972	31.12.2021
67	49-63-4-1	02.08.1973	13.07.2023
68	49-40-86-1	20.05.1977	19.05.2027
69	49-40-84-3	31.05.1977	30.05.2027
70	49-40-84-1	01.06.1977	31.05.2027
71	49-40-84-5	07.06.1977	06.06.2027
72	49-40-93-2	07.06.1977	06.06.2027
73	49-40-85-1	09.06.1977	08.06.2027
74	49-40-85-7	09.06.1977	08.06.2027
75	49-40-85-4	16.06.1977	15.06.2027
76	49-40-94-1	23.06.1977	22.06.2027
77	49-40-86-5	01.07.1977	30.06.2027
78	49-40-94-2	12.06.1978	11.06.2028
79	49-40-85-2	17.07.1978	16.07.2028
80	49-40-86-4	10.11.1978	09.11.2028
81	49-40-86-8	21.11.1978	20.11.2028
82	49-40-86-6	09.01.1979	08.01.2029
83	49-40-86-7	28.05.1979	27.05.2029
84	49-40-85-8	06.06.1979	05.06.2029
85	49-40-95-1	21.06.1979	20.06.2029
86	49-40-85-6	10.08.1979	09.08.2029
87	49-57-56-6	07.12.1979	06.12.2029
88	49-57-57-2	07.12.1979	06.12.2029
89	49-57-57-4	07.12.1979	06.12.2029
90	49-57-57-8	07.12.1979	06.12.2029
91	49-57-58-3	07.12.1979	06.12.2029
92	49-57-57-7	10.12.1979	09.12.2029
93	49-57-58-1	10.12.1979	09.12.2029
94	49-57-60-2	12.12.1979	11.12.2029
95	49-57-60-4	12.12.1979	11.12.2029
96	49-57-60-5	13.12.1979	12.12.2029
97	49-57-57-5	18.12.1979	17.12.2029
98	49-57-57-10	18.12.1979	17.12.2029

Nro	Kiinteistötunnus	Sopimus alkanut	Sopimus päättyy
99	49-57-58-4	18.12.1979	17.12.2029
100	49-57-58-6	18.12.1979	17.12.2029
101	49-57-56-2	19.12.1979	18.12.2029
102	49-57-56-7	19.12.1979	18.12.2029
103	49-57-57-1	19.12.1979	18.12.2029
104	49-57-57-3	19.12.1979	18.12.2029
105	49-57-57-6	19.12.1979	18.12.2029
106	49-57-59-1	20.12.1979	19.12.2029
107	49-57-59-4	20.12.1979	19.12.2029
108	49-57-58-5	27.12.1979	26.12.2029

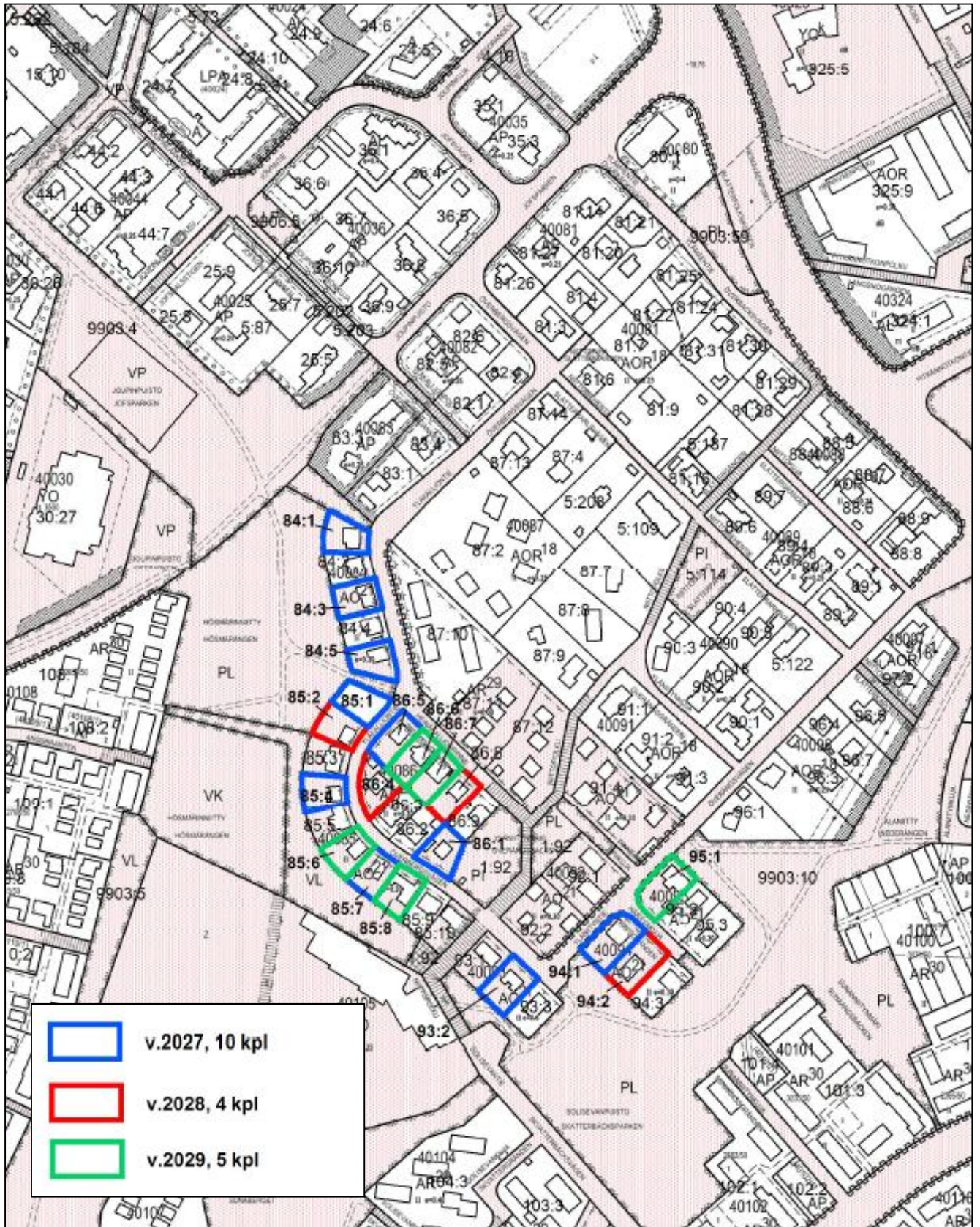
Päätyvät omakotitonttien vuokrasopimukset Laaksolahdessa



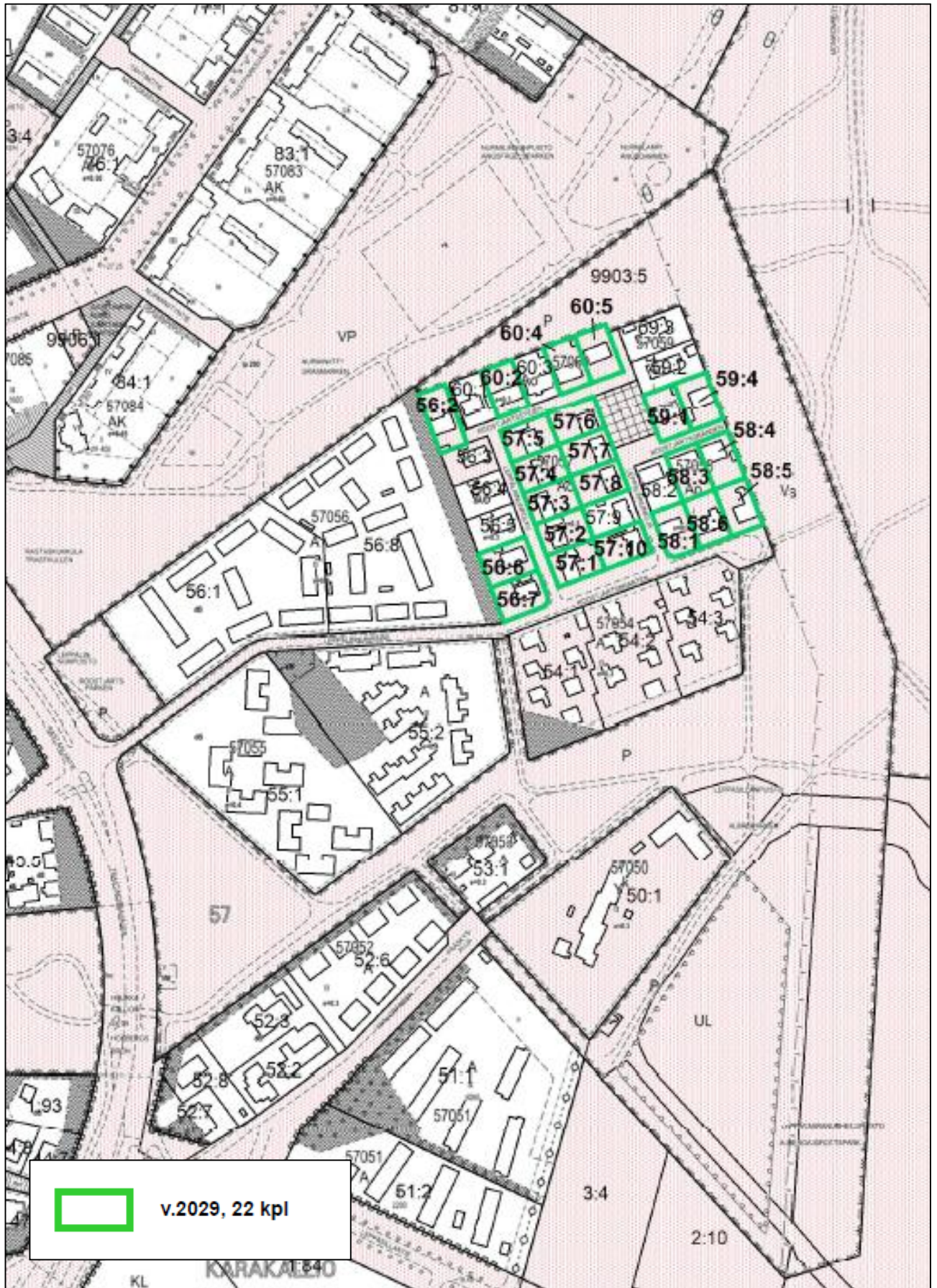
Päättävä omakotitontin vuokrasopimus Järvenperässä



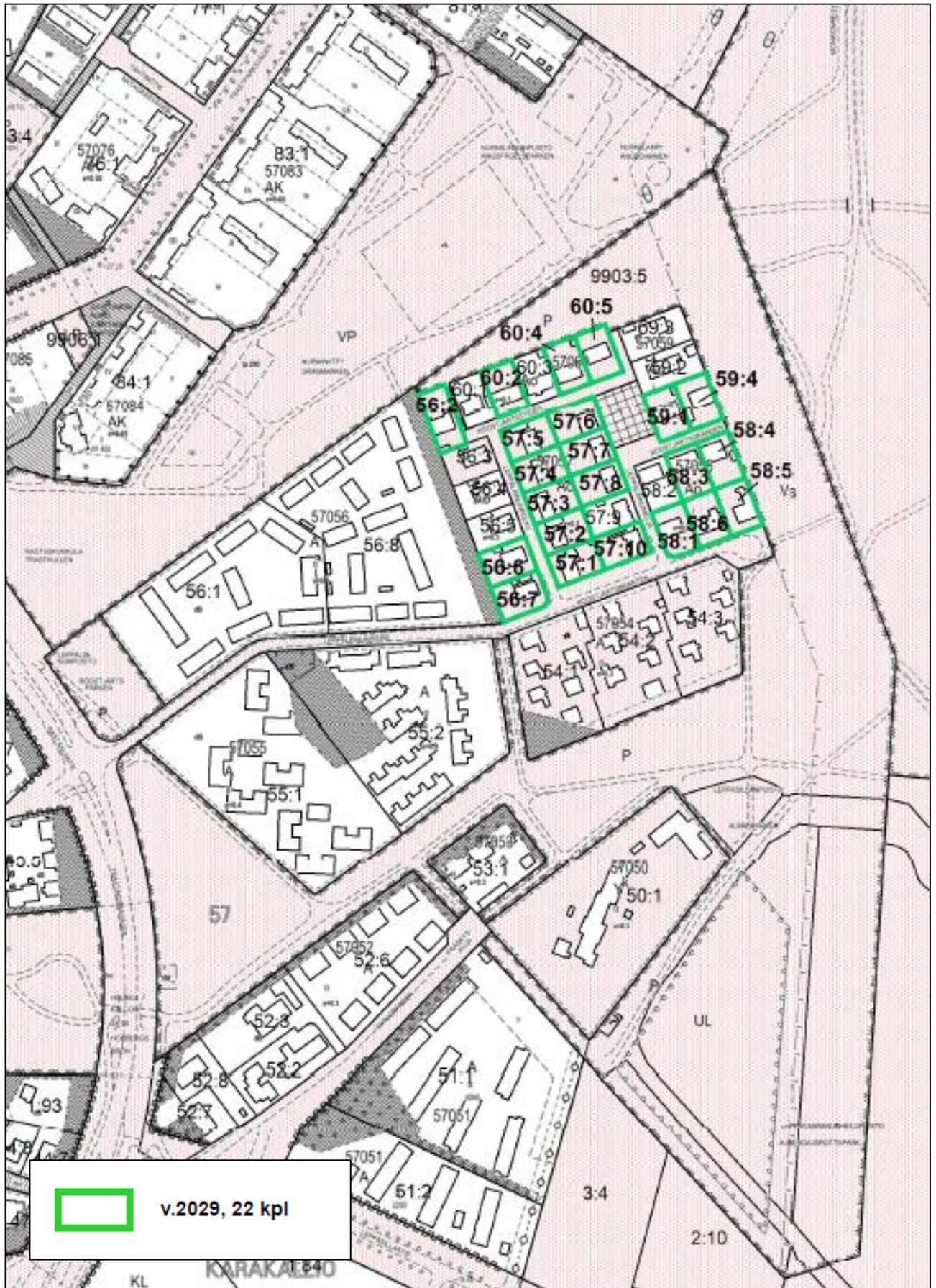
Päätyvät omakotitonttien vuokrasopimukset Espoon keskuksessa



Päätyvät omakotitonttien vuokrasopimukset Karakalliossa



Päätyvät omakotitonttien vuokrasopimukset Karakalliossa



Maanvuokrasopimusluonnos

Tähän vuokrasopimusmalliin tehdään tonttikohtaisia lisäyksiä ja muutoksia.

VUOKRANANTAJA

Espoon kaupunki 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätökset: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

VUOKRALAINEN

Sukunimi, Etunimet, h-tunnus:
Osoite:
(Puhelin:)

VUOKRA-ALUE

Espoon xx. kaupunginosan korttelin xxxxx tontti x
Kiinteistötunnus: 49-x-x-x
Pinta-ala: x m²
Asemakaavamerkintä:
Rakennusoikeus: x k-m²
Osoite: 02xxx Espoo

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra on X € vuodessa (perusvuokra).

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy X.X.20XX.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;

b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja

c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrankauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen siten, kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa toteuttamiseen tarvittavista viranomaisluvista.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon rakennuksen, joka on (tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat) kerrosalaltaan vähintään 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä.

Vuokralaisena olevan yhtiön osakas sitoutuu vastaamaan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä osakkeitaan vastaavan rakennusoikeuden osalta.

Vuokralainen suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Kaupungin suorittama alustava rakennuttavuus selvitys ei ole riittävä lopullisia rakennussuunnitelmia varten.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Puusto kuuluu vuokralaiselle. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta tontin mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että tontti olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä

on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (86/2000) 12 luvussa ja/tai jätelain (1072/93) 4 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra- aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

2.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

2.7 Rasitteet ja vastaavat

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita kunnallisteknisiä johtoja varten.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle kortteli- ja katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Vuokralainen hyväksyy tämän sopimuksen allekirjoittamisella naapurin rakennuksen sijoittamisen rajan lähelle tai rajaan kiinni, mikäli nyt on olemassa korttelisuunnitelma, joka sitä edellyttää.

2.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralaisen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään. Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

3. MAKSUT

3.1 Vuokran määrä

Vuokran määrä on eritelty edellä kohdassa "VUOKRAN MÄÄRÄ".

3.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2016 kesäkuun indeksiluku (1913). Vuokra tarkistetaan 1.1.2018 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Vuokrasta mahdollisesti maksettava arvonlisävero lisätään vuokraan.

3.3 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokran kalenterivuosineljänneksittäin vuokranantajan osoittamalle tilille. Eräpäivä on kunkin kalenterivuosineljänneksen ensimmäisen kuukauden 30. päivä.

3.4 Muut maksut

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena

korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

Jos vuokralaisena olevan yhtiön osakas luovuttaa osakkeensa tai niiden merkintäoikeuden ennen osakkeisiinsa kohdistuvan rakentamisolovelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, osakas sitoutuu maksamaan vuokranantajalle edellisen kappaleen mukaisesta korvauksesta määrän, joka vastaa hänen osakkeidensa osuutta rakennusoikeudesta.

3.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 1.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralainen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

4.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 4.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

4.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, tämän sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa tämän saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

4.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 1.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 4.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohdantana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

4.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

4.6 Vuokramiehen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanpidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

5.3 Viivästyskorko

Viivästyskorko on korkolain (633/73) 4 §:n 1 momentin mukainen.

5.4 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Sopijapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

5.5 Sopimussakko

Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra kaksinkertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralaisena olevan yhtiön osakas laiminlyö osakkeitaan vastaavan rakentamisveloitteen, osakas sitoutuu maksamaan vuokranantajalle edellisen kappaleen mukaisesta sopimussakosta määrän, joka vastaa hänen osakkeidensa osuutta rakennusoikeudesta.

5.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

5.7 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

5.8 Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

5.9 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut tontin alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5.10 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterin tietoja
4. kaavakartat ja -määräykset
5. pöytäkirja tontin lohkomisesta
6. Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohjeet

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5.11 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Espoossa xx. xkuuta 20xx

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupunki

tonttipäällikkö/kiinteistölakimies

Vuokralainen

Päätösvalta

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvalan kaupunginhallitukselle elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle 8.12.2008 hyväksymällään ja viimeksi 7.12.2015 muuttamallaan kaupunginhallituksen johtosäännöllä.

Allekirjoittaminen

Tonttien luovuttamista koskevassa päätöksessään jaosto on oikeuttanut tonttipäällikön tai kiinteistölakimiehen laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.