

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.12.2024 § 159

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 159

Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AKS-1) korttelialueen 4180 tontin 5 vuokrien palauttaminen (Lepolankatu 10)

5417/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää maksaa Lahden vanhusten asuntosäätiö sr:lle Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AKS-1) korttelialueen 4180 tontista 5 (398-4-4180-5) kaupungin liikaa laskuttamia ja Säätiön maksamia vuokria aikaväliltä 1.1.2020 - 30.6.2024 yhteensä 150 766,09 € + viivästyskorot maksupäivään saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden vanhusten asuntosäätiö sr:n (jäljempänä Säätiö) toiminnanjohtaja pyysi 13.8.2024 kaupungille lähettämällään sähköpostiviestillä selvitystä

säätiön kaupungille maksamien tontinvuokrien korotusten perusteista, koska Säätiön mukaan tonttien vuokriin on tullut merkittäviä korotuksia. Esimerkkinä Säätiö mainitsee osoitteessa Lepolankatu 10 sijaitsevan vuokratontin, jonka vuokra on noussut 2014 tehdyn vuokrantarkistuksen jälkeen vuoteen 2024 mennessä noin 64 000 €.

Lahden kaupungilla ja Säätiöllä on yhteensä kymmenen maanvuokrasopimusta, joista yhdeksän koskee kerrostalotontteja ja yksi pysäköintitonttia. Tonttien vuokratulot kaupungille ovat vuonna 2024 noin 470 000 €. Kaupunkisuunnittelun vastuualueen tekemässä vuokrasopimusten vuokrien tarkastelussa ilmeni poikkeava vuokrankorotus osoitteessa Lepolankatu 10 sijaitsevan tontin 398-4-4180-5 vuokrassa.

Osapuolet ovat 6.9.1991 allekirjoittaneet tontin 5 vuokrasopimuksen aikavälille 1.1.1992 – 31.5.2045. Tontin perusvuokra vuokrasuhteen alkaessa oli 54 354 € (323 173 mk) ja perusindeksinä elinkustannusindeksin vuoden 1990 keski-indeksiluku 1248. Viitenä ensimmäisenä vuotena indeksin muutoksesta huomioitiin vain puolet. Indeksihelpotusta ei saanut myöhemmin käyttää vuokraa korottavana tekijänä.

Säätiön hakemalla 22.5.2014 lainvoiman saaneella asemakaavamuutoksella A-2596 tontin 5 rakennusoikeutta lisättiin 2 405 m²:llä 10 955 m²:stä 13 360 m²:ön. Tekninen lautakunta päätti 17.6.2014 § 111 korottaa vuokraa lisärakennusoikeuden verran. Vuoden 2014 alussa tontin indeksinmuutoksilla korotettu vuokra ennen lisärakennusoikeuden osuutta oli 76 095,32 euroa. Lisärakennusoikeuden vuokrahinnaksi lautakunta päätti 15 392 euroa. Tontin uudeksi vuokraksi 23.5.2014 alkaen muodostui 91 487,32 euroa. Lautakunnan päätöksessä ei ollut mainintaa uuden vuokran indeksiin sitomisen ehdoista.

Lautakunnan päätöksen perusteella Säätiön ja kaupungin edustajat allekirjoittivat 14.10.2014 vuokrasopimukseen lisäsopimuksen seuraavilla ehdoilla:

1. Vuosivuokra on 23.5.2014 alkaen 91 487,32 €.
2. Muilta osin vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Lisäsopimuksessakaan ei ollut mainintaa uuden vuokran indeksiin sitomisen ehdoista. Tästä johtuen kaupungin vuokranlaskutus sitoi uuden vuokran alkuperäisessä vuokrasopimuksessa sovittuun indeksilukuun 1928, jolloin vuoden 2015 vuokraksi muodostui 128 082,25 €.

Lautakunnan päättäessä lisärakennusoikeuden tuomasta vuokrankorotuksesta alkuperäisen vuokrasopimuksen vuokra 76 095,32 euroa oli jo korotettu vuoden 2014 tasoon. Uusi lisärakennusoikeudella korotettu vuokra olisi siten pitänyt sitoa kaupungin vuokrakäytäntöjen mukaan elinkustannusindeksin edellisen vuoden 2013 keski-indeksilukuun. Virheellisen indeksitulkinnan vuoksi indeksikorotus alkuperäisessä vuokrassa otettiin huomioon kahteen kertaan ja lisärakennusoikeuden vuokra korottui huomattavasti vuodesta 2015 lähtien laskutetuissa ja maksetuissa vuokrissa.

Kaupunkisuunnittelun selvitettyä Lepolankatu 10 tontin vuokran poikkeavan korotuksen syyn, ovat osapuolet ilmoittaneet näkemyksensä palautettavan vuokran määrästä. Säätiön edustajien näkemyksen mukaan kaupungin tulee palauttaa indeksivirheen takia liikaa peritty vuokra aikaväliltä 1.1.2015 – 30.6.2024 kokonaisuudessaan. Kohtuullistaakseen näkemystään Säätiö esitti, ettei palautettavalle vuokralle laskettaisi viivästyskorkoa. Kaupungin edustajien mukaan palautettavan vuokran määrässä tulee soveltaa velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003)

velan kolmen vuoden vanhentumisaikaa, jolloin kaupunki palauttaisi vuokran viivästyskorkoineen aikaväliltä 1.7.2021–30.6.2024.

Osapuolet ovat todenneet, että vastuu tahattomasti virheellisesti liikaa perityn ja maksetun vuokran havaitsemisesta on ollut molemmilla osapuolilla ensimmäisestä 1.1.–30.6.2015 maksuerästä lukien. Osapuolet ovat neuvotelleet sovintoratkaisun, jonka mukaan kaupunki maksaa Säätiölle liikaa laskutetun ja maksetun vuokran neljältä ja puolelta vuodelta aikaväliltä 1.1.2020–30.6.2024 yhteensä 150 766,09 € + viivästyskoron maksupäivään saakka.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahden vanhusten asuntosäätiö sr