

TIIVISTELMÄ JA LIITTEET

As Oy Voittaja--Segraren Ab
Oikaisuvaatimus 19.2.2024

TIIVISTELMÄ KORJATTU

KOHDE

Kisakylän ylikorkeat tontinvuokrat vuonna 2010 solmitussa tontinvuokransopimuksissa. Vaadimme oikaisua alkuvuosivuokrien määrittelyssä ja ottamaan käyttöön sopimuksissakin mainitut oikeat alkuvuosivuokrat, joihin indeksikorotuksia vuosittain sovelletaan.

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ.

As Oy Voittaja-Segraren Ab

OIKAISUVAATIMUKSEN TAVOITE

Virheen osoittaminen alkuvuosivuokran määrittämisessä, jonka seurausta ylikorkeat vuokrat ovat.

On käytetty virheellisesti 1951=100 indeksin kerrointa 17,49, joka on lisätty täysin perusteettomasti alkuvuokran laskukaavaan. Uusi sopimus olisi pitänyt sitoa 2010=100 indeksiin, jolloin alkuvuokraa vastaava indeksi merkitään sadalla, jolloin 2010 alkuvuokran kaavan indeksikerroin on 1. Seuraavien vuosien kertoimet, joiden avulla alkuvuokria vuosittain tarkistetaan, saadaan elinkustannusindeksitaulukon avulla jakamalla edellisen vuoden keskimääräinen indeksi perusvuoden indeksillä.

Valtuuston esityksen 5.10.2010 taulukosta selviää, että manipulointi on tehty tontin arvoa manipuloimalla. Valtuuston aikaisemmassa 29.4.2009 kokouksessa hyväksymää tontin kohtuullista käypää arvoa 24 €/k-m²ei siis ole noudatettu, vaan ensin manipuloitu se kohtuuttomaksi 420 €/k-m²:ksi käyttäen elinkustannusindeksin 1951=100 kerrointa 17,49.

Tontin käypä arvo/k-m² tarkoittaa tontin sopimusajankohdan harkinnanvaraista hintaa, jossa viitehintana on käytetty saman kaupunginosan asuintalorakentamisen tonttien hintaa samana ajankohtana. Se ei ole sidottu elinkustannusindeksiin tai muuhunkaan indeksiin, vaan siihen vaikuttavat mm. käyttötarkoitus, sijainti ja jäljellä olevat rakennusoikeudet, suojelupäätökset jne.

Tontin vuokra sidotaan indeksiin, mutta ei 1951 =100 indeksiin vaan aina sopimusvuoden indeksiin, tässä tapauksessa siis 2010=100 indeksiin.

OIKAISUVAATIMUKSEN LIITTEET

1. Alkuperäinen valitus ja oikaisuvaatimus 16.10.2023 (jätetty kirjaamoon 18.10.2023) 5 s.
2. Ote tontinvuokrien sopimustekstistä 2 s.
3. Valtuuston 5.10.2010 kokouksen esityslistan ote 2 s.
4. Excel taulukko Kisakylän alkuvuokrista (oikeat ja 1951=100 kertoimella 17,49 korotetut) sekä esimerkki taloyhtiöiltä laskutetuista vuokrista vuonna 2023 ja 2024. 1 s.

(Susältää tiedot tonteista ja alkuvuokrista, poimittu kaupunginvaltuuston esityksestä. Taulukkoon olemme koonneet tiedot asuntoyhtiöittäin, joka antaa paremman kuvan kuin kaupungin pelkkiin tonttinumeroihin perustuva luettelo valtuuston esityksessä.)