

Mer information:

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn 050 411 1821
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Arrendetagaren för en av stadens arrendetomter (se närmare uppgifter i **arrendeavtalet i bilagan**, som finns på Extranätet) har 20.4.2021 svarat på stadens förfrågan om eventuell förlängning av arrenderätten att hen vill arrendera tomten på nytt efter att arrendeavtalet upphör 31.10.2021.

Det nuvarande arrendeavtalet för tomten har undertecknats 1.11.1991 och arrendetiden enligt avtalet är 1.11.1991–31.10.2021. I punkt 3 i arrendeavtalet bestäms följande i anslutning till att arrendera tomten på nytt:

- 1) arrendatorn har vid arrendetidens utgång förhandsrätt att på nytt arrendera tomten, såvida densamma på nytt arrenderas för likadant bostadsändamål,
- 2) staden bör på arrendatorns begäran i god tid, dock minst två år före arrendetidens utgång, underrätta arrendatorn, huruvida tomten kommer att arrenderas på nytt för likadant bostadsändamål och
- 3) önskar arrendatorn utnyttja nämnda förhandsrätt, bör han skriftligen anmäla hos staden därom senast ett år före arrendetidens utgång, vid äventyr att han eljest förverkar sin sagda rätt.

Samhällstekniska nämnden har 19.1.2016 (§ 6, [länk](#)) beslutat att tomten kommer att arrenderas ut för fortsatt bostadsbruk efter att tomtens nuvarande arrendeavtal går ut 31.10.2021 och vidare att tomtens nuvarande arrendator har förhandsrätt att på nytt arrendera tomten på villkor att hen under avtalsperioden har uppfyllt alla sina förpliktelser enligt arrendeavtal. Det är ändamålsenligt att arrendera tomten på nytt till den nuvarande arrendetagaren, även om arrendetagaren inte anmält sitt intresse inom tidsfristen på ett år före arrendetidens utgång.

På arrendeområdet finns ett bostadshus som ägs av arrendetagaren och som har en våningsyta på 105 m² vy enligt stadens byggnads- och lägenhetsregister.

Stadsfullmäktige beslutade 16.5.2011 § 33 att nedan nämnda principer för överlåtelse av arrendetomter ska iakttas tills vidare när arrendeavtal för arrendetomter i stadens ägo går ut, tills fullmäktige beslutar något annat:

- staden ger arrendatorn möjlighet att till gängse pris inlösa den del av den nuvarande arrendetomten där arrendatorns hus är beläget
- alternativt erbjuder arrendatorn möjlighet till fortsatt arrendering på 30 år av den del av tomten där arrendatorns hus är beläget mot en årlig grundavgift på 3 % under de första fyra åren och därefter 4 % av det riktpreis som stadsstyrelsen fastställer på basis av gängse pris vid de fastighetsförsäljningar som föregått det år då arrendekontraktet ingås. Arrendeavgiften bestäms enligt den utnyttjade byggnadsrätten.
- arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex och grundavgiften höjs årligen enligt detta,
- arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden inlösa tomten till ett pris som stadsstyrelsen fastställt och

- i övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen, Kommunförbundets rekommendationer och den praxis som staden tidigare tillämpat vid arrendering av bostadstomter.

Stadsfullmäktige har inte beslutat något om principerna för överlåtelse av arrendetomter sedan 2011.

Stadsstyrelsen har 25.1.2021 § 16 godkänt följande prissättningsprinciper för 2021:

- Riktpriset för tomtdelar av småhustomter som staden äger är 1248 euro/m² vy.
- Utöver tomtdelar tillämpas priset också vid arrende av stadens småhustomter samt då arrendetomter säljs till arrendetagaren om inte försäljningspriset har avtalats skilt för sig i arrendeavtalet.
- Prissättningsgrunderna iakttas inte som sådana i fall av byte eller i de enskilda fall där det bör anses oskäligt att tillämpa dem.
- Beroende på läge kan riktpriset tillämpas flexibelt så det kan höjas eller sänkas.
- I de fall där tomtens övriga delar nyligen har sålts tillämpar staden försäljningspriset i de tomtförsäljningarna om det kan anses skäligt med tanke på stadens intressen.
- Priset på tomter för flervåningshus bestäms i anslutning till försäljningen.

Med grund i det som sagts ovan är förslaget att arrendetomten ska arrenderas på nytt till den nuvarande arrendetagaren enligt arrendeavtalet i bilagan. Tomten arrenderas ut i 30 år för boende på det sätt som avses i 3 kap. i jordlegolagen (258/1966). Grundavgiften är 3931 euro under de första fyra åren av arrendetiden och 5242 euro efter de första fyra åren av arrendetiden.

Grundavgiften bestäms enligt den nyttjade byggrätten (105 m² vy) och riktpriset för år 2021 (1248 euro/m² vy) så att den är 3 % av riktpriset under de första fyra åren och därefter 4 % av riktpriset. Om den nyttjade byggrätten ökar kommer grundavgiften att justeras. Det kan inte anses oskäligt att tillämpa prissättningsgrunderna och det finns ingen grund för att tillämpa riktpriset flexibelt. Arrendeavgiften kan anses motsvara gängse arrendeavgift för tomten. Arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex och grundavgiften höjs årligen enligt detta. Enligt arrendeavtalet har arrendetagaren rätt att köpa arrendeområdet under arrendetiden.

Vägförbindelsen till arrendetomten har tills vidare ordnats via den bredvidliggande tomten (Torngränden 4). Tomterna har tidigare bildat en tomt som har delats in i två separata tomter. Den bredvidliggande tomten ägs av staden. Villkoret om att arrendetagaren förbinder sig att på egen bekostnad ordna arrendetomtens vägförbindelse på ett annat sätt (från Ekostigen) när staden har annan användning för den bredvidliggande tomten har tagits med i arrendeavtalet.

I övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen, Kommunförbundets rekommendationer och den praxis som staden tidigare tillämpat vid arrendering av bostadstomter på arrendeavtalet. Arrendeavtalets innehåll avviker inte väsentligt från tomtens nuvarande arrendevillkor.

Vidare föreslås att direktören för samhällstekniken ska ges rätt att göra tillägg och ändringar som behövs i arrendeavtalet, med undantag av ändringar i villkoren som grundar sig på principerna för överlåtelse av arrendetomter som är godkända av fullmäktige.

Enligt förvaltningsstadgan beslutar samhällstekniska utskottet om arrendering eller utarrendering av mark- och vattenområden för högst fem år samt i fråga om allmänna områden även för en längre tid, förutsatt att avtalet ensidigt kan sägas upp av staden och i fråga om tomter, om fullmäktige har fastställt de allmänna grunderna för arrende (jordlegolagen).

Direktör för samhällstekniken Marianna Harju:

Samhällstekniska utskottet beslutar att tomten arrenderas på nytt till den nuvarande arrendetagaren enligt arrendeavtalet i bilagan under förutsättning att arrendetagaren har uppfyllt alla sina förpliktelser enligt det nuvarande arrendeavtalet, och att direktören för samhällstekniken ska ges rätt att göra tillägg och ändringar som behövs i arrendeavtalet, med undantag av ändringar i villkoren som grundar sig på principerna för överlåtelse av arrendetomter som är godkända av fullmäktige.

Beslut:

Beslutförslagning godkändes.

Bilagor:

Arrendeavtalet (Extranät)

Distribution:

Arrendetagaren