

Otto-oikeuden käyttäminen asiassa Kaupungin vuokratontin myyntihinnan ja muiden myyntiehtojen vahvistaminen (YLKV 23.11.2021 § 121)

YLKV 23.11.2021 § 121

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteessä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralaiset ovat 12.10.2021 saapuneella viestillä ilmoittaneet olevansa kiinnostuneita ostamaan vuokraamansa tontin.

Vuokratontilla on voimassa 18.6.1990 vahvistettu asemakaava Ak 112, jossa vuokratontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Vuokratontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200 k-m² (1 II 200) ja pinta-ala 1700 m².

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1955 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 108 k-m² ja kokonaisala 212 m². Rakennus kuuluu vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa määriteltyihin arkkitehtonisesti, kulttuurisesti tai ympäristöllisesti merkittäviin rakennuksiin. Kaupunki vuokranantajana on antanut vuokralaiselle luvan purkaa vuokratontilla sijaitseva rakennus, mikäli rakennuksen purkamiselle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa (YLKV 3.12.2019 § 129). Rakennukselle on myönnetty purkamislupa 10.6.2020. Rakennusta ei ole purettu.

Kaupunki on tehnyt tonttia koskevan vuokrasopimuksen 1.1.2021-31.12.2050 väliseksi ajaksi. Vuokrasopimuksen kohdan 7 mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokra-aikanaan vuokranantajan erikseen vahvistamaan hintaan ja erikseen vahvistamin ehdoin ja edelleen, että vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-ajan kuluessa muulle kuin vuokralaiselle.

Kaupunginhallitus hyväksyy vuosittain hinnoitteluperusteet, joita käytetään muun muassa kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m²) sekä ohjehinnan soveltamiseen ohjeita, joiden mukaan hinnoitteluperusteita ei noudateta yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi ja että sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.

Kaupunginhallituksen hyväksymä (25.1.2021 § 16, [linkki](#)) ohjehinta vuodelle 2021 on 1248 €/k-m². Ohjehinnan perusteella on tontin myyntihinta 249 600 euroa (200 k-m² * 1248 €/k-m²). Ohjehintaa ei voida kyseessä olevan vuokratontin osalta pitää kohtuuttomana, joten hinnoitteluperusteita ei ole syytä jättää noudattamatta. Ohjehinnasta ei ole perusteltua joustaa, sillä vuosina 2020-2021 kaupunginosassa, jossa vuokratontti sijaitsee, ei ole tehty rakentamattoman rakennuspaikan vertailukauppoja. Täten esitetään vuokratontin kauppahinnaksi 249 600 euroa kaupunginhallituksen vuodelle 2021 hyväksymän ohjehinnan mukaisesti. Koska ohjehinta hyväksytään vuosittain ja vuoden 2022 ohjehinta

hyväksytään arviolta tammikuussa 2022, esitetään, että nyt päätettävä kauppahinta on voimassa tammikuun 2022 loppuun saakka, mihin mennessä kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella on tehtävä.

Vuokratonttia koskevaan kiinteistönkauppakirjaan ei ole todettu tarvetta sisällyttää erityisiä ehtoja. Vuokratontti esitetään myytäväksi tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen (luottamushenkilöiden Extranet) mukaisesti. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi täydentämään ja tekemään tarvittavat muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että

- liitteessä esitetyn kaupungin vuokratontin myyntihinta on 249 600 euroa,
- myyntihinta on voimassa vuoden 2022 tammikuun loppuun saakka, mihin mennessä kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella on tehtävä,
- vuokratontti myydään liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan täydentämään ja tekemään tarvittavat muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa.

.....

Vpj Wahlstedt esitti jäsenten Löfstedt-Söderholm ja Tuohioja kannattamana että asia palautetaan valmisteltavaksi tontin markkinahinta-arvion pyytämiseksi kahdelta paikkakunnalla toimivalta kiinteistönvälittäjältä. Viime aikojen tonttikauppojen hintatason perusteella on perusteltua tarkistaa vastaako maakauppojen hintana käytetty arvio markkinahintaa. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin tontin markkinahinta-arvion pyytämiseksi kahdelta paikkakunnalta toimivalta kiinteistönvälittäjältä.

Liitteet:

Vuokratontin tiedot (Extranet)
Kauppakirjaluonnos (Extranet)

Jakelu:

Vuokralaiset

KH 29.11.2021 § 263

947/10.00.02.00/2021

Koska kaupunginhallitus vahvistaa vuosittain ohjehinnan ja hinnoitteluperusteet, joita käytetään myös myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille (ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu), yhdyskuntavaliokunnan päätös markkinahinta-arvion pyytämiseksi ei ole kaupunginhallituksen päätöksen mukainen. Huomioon ottaen myös hyvän hallinnon periaatteisiin kuuluvat tasapuolinen kohtelu, johdonmukaisuus ja yksilön luottamuksensuoja, kaupunginhallitus on päättänyt käyttää asiassa otto-oikeutta.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää kumota yhdyskuntavaliokunnan päätöksen 23.11.2021 (§ 121) ja päättää, että

- liitteessä esitetyn kaupungin vuokratontin myyntihinta on 249 600 euroa,
- myyntihinta on voimassa vuoden 2022 tammikuun loppuun saakka, mihin mennessä kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella on tehtävä,
- vuokratontti myydään liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan täydentämään ja tekemään tarvittavat muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Vuokratontin tiedot (Extranet)
Kauppakirjaluonnos (Extranet)

Jakelu:

Vuokralaiset