

Tontilla 3-43-32 (Kavallintie 8a) sijaitsevan rakennuksen myyminen ja tontin vuokraaminen

YLV 05.09.2023 § 74

84/10.00.02.02/2022

Lisätiedot:

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

KH on päätöksillään 10.6.2019 (§ 121) ([linkki päätökseen](#)) ja 11.4.2022 (§ 55) ([linkki päätökseen](#)) päättänyt luovuttaa tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitsevan rakennuksen siten, että rakennus myydään tarjousten perusteella ja tontti vuokrataan rakennuksen ostajalle päätösten liitteiden mukaisesti. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset asiakirjoihin.

KH:n 11.4.2022 (§ 55) kokousasiassa todettiin mahdollisuus kiinteistönvälityspalvelun käyttämiseen perusteluina erityisesti rakennuksen näyttöjen sujuva järjestäminen (myös iltaisin ja viikonloppuisin) sekä kiinteistönvälittäjän asiantuntemuksen ja asiakasverkostojen hyödyntäminen kyseessä olevan erityiskohteen luovutuksessa. Maankäyttöpäällikkö päätti 5.7.2022 (§ 39) tilata kohteen kiinteistönvälityspalvelun Kiinteistömaailmalta (Pecasa Oy).

Kiinteistömaailma aloitti kohteen kiinteistönvälityksen toukokuussa 2023. Rakennuksen hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 3.8.2023. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Rakennuksesta jätettiin kiinteistönvälittäjälle määräaikaan mennessä kolme tarjouspyynnön mukaista tarjousta. Tarjouksissa esitetyt rakennuksen kauppahinnat ovat suuruusjärjestyksessä 111 000 euroa, 50 000 euroa ja 10 000 euroa.

Lisäksi kiinteistönvälittäjälle jätettiin ehdotus rakennuksen restauroinnista ja ylläpidosta, jossa esitetään, että mikäli kaupunki päättää hylätä tehdyt tarjoukset, ehdotuksen tehnyt taho on kiinnostunut neuvottelemaan rakennuksen ja tontin ostamisesta tavoitteena rakennuksen ja sitä ympäröivän piha-alueen teknisen ja kulttuurihistoriallisen arvon vaaliminen. Koska ehdotus ei ole tarjous ja koska ehdotuksessa esitetään rakennuksen ohella tontin ostamista tarjouspyynnön vastaisesti, ehdotusta ei nyt käsiteltävän asian yhteydessä voida huomioida. Lisäksi kaupunki ei hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti voi neuvotella rakennuksen ja tontin luovutuksesta ja sen ehdoista vain yhden tahon kanssa.

Todettakoon lisäksi, että kaupungille suoraan on tarjousaikana lähetetty ehdotus rakennuksen tulevaisuudesta lastenkirjallisuuden keskittymänä, jossa lastenkirjallisuuteen liittyen voisi esimerkiksi toteuttaa kuvanäyttelyitä, innostaa lukuharrastukseen ja viettää aikaa. Koska ehdotus ei ole tarjous, ehdotusta ei nyt käsiteltävän asian yhteydessä voida huomioida.

Tarjous kauppahinnaltaan 111 000 euroa esitetään hyväksyttäväksi. Kiinteistönvälittäjä esitti ennen kiinteistönvälityksen aloittamista arvionaan kauppahinnan asettuvan 150 000 euron tienoille. Korkeinta tarjousta voidaan pitää kohtuullisena kiinteistömarkkinoiden yleinen tilanne ja rakennuksen kunto huomioiden (Kuntoarvioraportin mukaan rakennuksen tekninen kunto on pääasiassa tyydyttävä, osa järjestelmistä on hyvässäkin kunnossa, mutta osa

käyttöikänsä päässä. Rakennus on ollut aikaisemmin vuokratyössä ja vuodesta 2019 saakka tyhjillään).

Rakennus esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppakirjassa on tuotu esiin merkittävimmät tiedossa olevat rakennuksen kuntoon vaikuttavat seikat, jotka on mainittu kuntoarvioportissa sekä tulisijojen nuohouksen ja tarkastuksen raportissa, sekä näiden seikkojen perusteella vastuu rakennuksen kunnosta myyjän ja ostajan kesken. Todettakoon, että ostajaehdokkaalla ei aikataulusyistä ole ollut mahdollisuutta tutustua kauppakirjaluonnokseen. Muun muassa tästä syystä kaupunginjohtajalle esitetään oikeutta tehdä tarvittavat täydennykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuun ottamatta kauppahintaa.

Tarjouspyynnön mukaisesti kauppakirja on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan tontin maanvuokrasopimus, jonka luonnoksen KH hyväksyi 11.4.2022 (§ 55).

Mikäli kaupunki päättää hylätä tehdyt tarjoukset, tulisi asiassa päättää, jatketaanko kohteen kiinteistönvälitystä uudella määräajalla vai valmistellaanko asia uudestaan päätöksentekoon, jossa harkittavana voisi olla myös tontin myynti rakennuksen ohella tai kohteen pitäminen kaupungin omistuksessa ainakin toistaiseksi.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- jättää rakennuksen restauroinnista ja ylläpidosta tehdyn tarjouspyynnön vastaisen ehdotuksen huomioimatta,
- jättää rakennuksen tulevaisuudesta lastenkirjallisuuden keskittymänä tehdyn ehdotuksen huomioimatta,
- hyväksyä tarjouksen kauppahinnaltaan 111 000 euroa,
- hylätä muut tarjoukset,
- myydä rakennuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja vuokrata tontin rakennuksen ostajalle. Kauppakirja on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja
- siltä varalta, että kohdetta ei myydä edellä esitetyn mukaisesti, että kiinteistönvälitystä jatketaan uudella määräajalla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kauppakirjaluonnos (Kavallintie 8a rakennus)