

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (7. kaupunginosa)

YLKV 27.08.2024 § 63

403/10.00.01.05.01/2024

Lisätiedot:

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

Kaupan kohde

Kaupunki on 14.6.2024 vastaanottanut kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 11.6.2024 on luovutettu **liitteessä** (ei julkaista) esitetty tontti ja sillä sijaitsevat rakennukset. Kauppahinta on 1.912.400 euroa.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillisten pientalojen korttelialueeksi (AO3). Tontin rakennusoikeus on 600 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa yhden talous- ja autotallirakennuksen. Asuntojen lukumäärä on kaksi.

Tontilla sijaitsee kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan paritalo sekä erillinen talousrakennus. Asuinrakennuksen kerrosala on 718 k-m² ja talousrakennuksen 48 k-m². Kaupunkikirjan perusteella asuinrakennuksen rakennusvuosi on 1937 ja sitä on laajennettu vuonna 1986. Viimeisin laaja kunnostustyö on ollut vuoden 2000 aikana. Kaupunkikirjan mukaan asuinrakennus myydään kokonaisuudessaan remontoitavaksi.

Asuinrakennus sisältyy Kauniaisten rakennusinventointiin (ote Kauniaisten rakennusinventoinnista **oheismateriaalina**, ei julkaista). Asuinrakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr) voimassa olevassa asemakaavassa.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) mainitut kehittämistoimenpiteet eivät sovellu kyseessä olevaan tonttiin. Tontin kehittäminen kohdistuu erityisesti rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen.

Kaupungin etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m². Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttäminen, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttäminen tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistönkaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään

kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Yhteenvedo

Käytössä olevien tietojen perusteella kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistönkaupassa.

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontti sijaitsee rakennetulla pientaloalueella. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta tontille rakennuksineen. Tontin kehittäminen keskittyy rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 11.6.2024 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

EI JULKAISTA Kiinteistönkaupan 11.6.2024 kohde

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA Ote Kauniaisten rakennusinventoinnista