

Lisätiedot:

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

Vuoden 2025 talousarvioon sisältyy yhden kaupungin omistaman pientalotontin luovutus. Talousarvioon on kirjattu osoitteessa Niinimäki 5 sijaitsevan tontin 6-800-2 luovuttaminen vuokraamalla. Tässä asiassa käsitellään tontin luovutusehtoja ja -menettelyä.

Tontti 6-800-2 osoitteessa Niinimäki 5

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 108 (vahvistettu 19.1.1990) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-8) (ote ajantasakaavasta **oheismateriaalina**). Tontin rakennusoikeus on 200 k-m² yhdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen (kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus: 1 II 200). Tontin pinta-ala on 976 m².

Kaupungin päättämät luovutusperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt (16.11.2020 § 52, [linkki](#)) keskeiset periaatteet noudatettavaksi kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja. Periaatteiden mukaan

- Tonttien luovutustapa on vuokraus tai myynti. Vuokraus on ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä.
- Tontit luovutetaan avoimella hinta- ja/tai laatukilpailulla taikka hakumenettelyllä.
- Vaparahoitteiseen asuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan markkina-arvosta.
- Tonttien luovutusehtoihin sisällytetään rakentamisvelvoite sekä ehto, jonka mukaan tonttia ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa rakentamattomana edelleen.
- Vuokratonttien periaatteet:
 - Vuokra-aika on pientalotonteilla ja kerrostalotonteilla 50 vuotta.
 - Vuosivuokra on 4 % tontin markkina-arvosta, vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - Kerrostalotonttien ja pientalotonttien vuokrasopimukseen selvitetään ehto, joka mahdollistaa vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden.

Kaupunginvaltuusto päätti myös, että periaatetta 50 vuoden vuokra-ajasta noudatetaan, kun vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden mahdollistava ehto voidaan sisällyttää vuokrasopimukseen.

Tontin luovutuksen valmistelussa on huomioitu luovutusperiaatteet. Tontti esitetään luovutettavaksi vuokraamalla. Vuokra-ajaksi esitetään 50 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytettäväksi ehto vuokran tasotarkistuksesta kesken vuokrakauden noudattaen tontin 3-43-32 osoitteessa Kavallintie 8a vuokrasopimuksen vastaavaa ehtoa.

Tontin luovutusmenettely

Tontti esitetään vuokrattavaksi **liitteen 1** (Luovutusehdot ja -menettely) ja **liitteen 2** (Maanvuokrasopimusluonnos) mukaisesti. Tontti luovutetaan täysikäiselle luonnolliselle henkilölle omatoimiseen rakentamiseen. Tonttia ei luovuteta tällöin esimerkiksi yhtiölle tai rakennusliikkeelle. Tontti luovutetaan ensisijaisesti henkilölle, jolle kaupunki ei ole aikaisemmin luovuttanut (myynti/vuokraus) tai joka ei tällä hetkellä hallitse kaupungin luovuttamaa tonttia.

Tontista kiinnostuneille varataan vähintään neljä viikkoa aikaa perehtyä tontin tietoihin ja täyttää tontin hakemuslomake. Mikäli tontista saadaan useampi kuin yksi hyväksyttävä hakemus, arvotaan tontinsaaja ja lisäksi muutama hakija varasijalle.

Tontinsaajan on maksettava varausmaksu yhden viikon kuluessa hakemuksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu on 1000 euroa, jota määrää voidaan pitää kohtuullisena ja jonka arvioidaan kattavan luovutukseen liittyvistä tarpeellisista toimista kaupungille aiheutuneet kustannukset. Tontinsaajan on allekirjoitettava tontin maanvuokrasopimus yhden kuukauden kuluessa hakemuksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokraamisen jälkeen ensimmäisessä vuokraerässä. Jos tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai varausmaksun maksamisen jälkeen allekirjoita maanvuokrasopimusta annetussa määräajassa, hakemuksen hyväksyminen ei enää sido kaupunkia. Tällöin tontinsaaja myös menettää maksamansa varausmaksun.

Mikäli tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai allekirjoita maanvuokrasopimusta määräajassa, tonttia tarjotaan ensimmäisenä varasijalla olevalle hakijalle huomioiden hakemuksen voimassaolo. Mikäli varasijalla olevat hakijat eivät ota tonttia vastaan, tontti palautuu luovutettavaksi noudattaen yllä kuvattua menettelyä, kuitenkin niin, että hakemuksen tekemiseen varataan aikaa vähintään kaksi viikkoa. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut hakemukset.

Tontin vuokran määrityksestä

Tontin maanvuokran määrittämistä varten maankäyttöyksikkö on tilannut kaksi arviolausuntoa tontin markkina-arvosta paikallisilta kiinteistövälitysyhteisöiltä. Arviolausuntojen keskiarvon perusteella on tontin markkina-arvo 410 000 euroa (2050 €/k-m²). Tontin vuosivuokra 4 % markkina-arvosta on 16 400 euroa. Vuosivuokra perustuu tontin kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (200 k-m²).

Kaupungin viime vuosina vuokraamalla luovuttamien pientalotonttien vuokran määrityksessä on huomioitu energiatehokkuuteen ohjaaminen tontinluovutusehtojen kautta. Tontin vuosivuokra on pohjautunut tontin käytettyyn rakennusoikeuteen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan, jolloin vuokra on määräytynyt tontin markkina-arvosta lasketun yksikköhinnan (€/k-m²) ja käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella. Vuosivuokralle on määritetty kuitenkin vähimmäistaso, jonka vuokra on riippumatta käytetystä rakennusoikeudesta. Vuosivuokran vähimmäistaso on määritetty rakennusoikeuden 150 k-m² perusteella.

Nyt käsittelyssä olevan tontin vuokra esitetään määritettäväksi vastaavalla tavalla. Tontin vuokran vähimmäistaso rakennusoikeuden 150 k-m² perusteella on 12 300 euroa. Tontin ollessa rakentamaton vuokra on vähimmäistason mukainen. Tontin rakentamisen jälkeen tontin vuokra tarkistetaan toteutuneen

käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi. Tarkistus tehdään tontille rakennettavan asuinrakennuksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Mikäli käytetyssä rakennusoikeudessa tapahtuu vuokra-aikana muutoksia, vuokra tarkistetaan muutoksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain.

Maanvuokrasopimuksesta

Maanvuokrasopimus perustuu kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamaan käytäntöön huomioiden kaupungin päättämät luovutusperiaatteet sekä maanvuokralain säännökset ja tonttikohtaiset olosuhteet. Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin vuokraamisesta asuinrakennus valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisvelvoitetta määräajassa, vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen. Vuokrasopimukseen on myös sisällytetty ehto tontin vuokraoikeuden luovuttamisesta kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä. Tämän ehdon sisältöä on päivitetty huomioiden Maanmittauslaitoksen tarkistettu linjaus maanvuokraoikeuden kirjaamiskäytännössä. Vuokralainen sitoutuu siirtäessään vuokraoikeuden eteenpäin ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä maksamaan vuokranantajalle korvauksen, ellei vuokranantaja ole erikseen antanut suostumustaan vuokraoikeuden siirrolle. Korvauksen määrä on luovutusajankohdan perusvuokra 16-kertaisena.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty myös ehto vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti vuokra-aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty ja rakentamisvelvoitteen mukaisen rakentamisen loppukatselmus on kokonaisuudessaan hyväksytysti suoritettu. Kauppahinta on vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta tontin markkina-arvo (410 000 euroa) korotettuna elinkustannusindeksillä ja tämän jälkeen kaupungin erikseen päättämä hinta. Kaupungin päättämässä luovutusperiaatteissa ei ole mainintaa vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti vuokra-aikana. Todettakoon, että kaupungin viime vuosina vuokraamien tonttien vuokrasopimuksiin sisältyy vuokralaisen oikeus ostaa tontti vuokra-aikana.

Toimivallasta

Tontin luovutusprosessin sujuvoittamiseksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus kaupungin puolesta.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset asiakirjoihin lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, vuokran tasotarkistusta, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa ja tontin osto-oikeutta sekä sopimussakkoja.

Hallintosäännön 19 §:n mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää kaupungin kiinteän omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää
- että tontti 6-800-2 (Niinimäki 5) luovutetaan vuokraamalla liitteiden 1 ja 2 mukaisesti,

- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset sekä allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteisiin 1 ja 2 lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, vuokran tasokorotusta, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa ja tontin osto-oikeutta sekä sopimussakkoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Luovutusehdot ja -menettely
Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

Ote ajantasakaavasta