

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 8
§ 17

14.01.2020
27.01.2020

Kaupungin vuokratontin uudelleen vuokraaminen sekä vuokratontin hinnan ja muiden myyntiehtojen vahvistaminen

403/10.00.02/2019

YLKV 14.01.2020 § 8

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteessä**) vuokralainen on 19.11.2019 saapuneella kirjeellä (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä) ilmoittanut olevansa kiinnostunut 1) uusimaan tontin vuokrasopimuksen vaihtoehtona sille, että tarjouksesta vuokratontin lunastamiseksi ei päästä sopimukseen ja 2) lunastamaan 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 2410 m².

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1954 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 127 k-m² ja kokonaisala 198 m². Rakennus kuuluu vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa määriteltyihin arkkitehtonisesti, kulttuurisesti tai ympäristöllisesti merkittäviin rakennuksiin (rakennusinventoinnin kohdekortti **oheismateriaalina**).

1) Uudelleen vuokraaminen

Tontin alue on ollut kaupungin vuokratontti vuodesta 1951. Tontin nykyinen vuokrasopimus on solmittu vuonna 1991 ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 15.12.1991 – 15.12.2021. Vuokrasopimuksen kohdassa 3 todetaan uudelleenvuokrauksesta seuraavasti:

- 1) vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle asuntotarkoitukseen
- 2) kaupungin tulee vuokramiehen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokramiehelle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja
- 3) jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeuden.

Vuokralaisen kirje voidaan tulkita sekä pyynnöksi ilmoittaa, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi asuntotarkoitukseen, että vuokralaisen

ilmoitukseksi käyttää mainittu etuoikeutensa saada tontti uudelleen vuokralle vuokrakauden päättyessä. Tässä vaiheessa on tarkoituksenmukaista päättää, tullaanko tontti vuokraamaan uudelleen asuntotarkoitukseen. Mikäli tontti nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä vuokrataan uudelleen asuntotarkoitukseen, tuodaan vuokrausehdot erikseen päätettäväksi alkuvuodesta 2021, ellei vuokralainen ole lunastanut tonttia.

Tontti sijaitsee jo rakentuneella alueella, joka on Maankäytön yleisuunnitelmassa (Masu 2) osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Tontti ei sisälly Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n kehittämiskohteisiin. Tämän perusteella tontti säilyy nykyisessä käyttötarkoituksessaan myös tulevaisuudessa ja voidaan vuokrata uudelleen asuntotarkoitukseen. Vuokralaisella on tällöin etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle edellyttäen, että hän on täyttänyt kaikki nykyisen vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet.

2) Lunastaminen

Vuokrasopimuksen kohdan 8 mukaan vuokramiehellä on oikeus lunastaa tontti vuokra-aikana kaupunginvaltuuston erikseen vahvistamaan hintaan ja kaupunginhallituksen muutoin vahvistamilla ehdoilla.

Vuokralainen tarjoaa tontin lunastushinnaksi 180 000 euroa (900 €/k-m²) ja perustelee tarjoustaan seuraavasti:

- vuokratontilla sijaitseva talo on sijoitettu tontille rakentamisen aikaisen rakennuskäytänteiden mukaisesti maisemalliset ja esteettiset tekijät huomioiden. Rakennusoikeudesta on käytössä 100 k-m². Tontilla oleva rakennusoikeus 200 k-m² on vahvistettu myöhemmin ja on vaikeasti hyödynnettävissä varsinkin, kun talo vastaa vuokralaisen asumistarpeita. Talo on rakennusinventoinnissa arvokkaaksi luokiteltu rakennus ja vuokralaisen tavoitteena on talon säilyttäminen alkuperäisessä muodossaan. Taloon tulee kohdistumaan lähitulevaisuudessa peruskorjaustarpeita, joista aiheutuu merkittäviä kustannuksia.
- edellisen vuokralaisen uusiessa vuokrasopimusta vuonna 1991 kaupunki tarjosi 20 % alennusta vuokratonttien ohjehintaan, mikäli ostaja itse asuu tontilla sijaitsevassa rakennuksessa vähintään viisi vuotta kaupanteosta.
- hintatarjousta tukee vuonna 2017-2018 tehtyjen yksitaloisten tonttien mediaanihinta (€/k-m²), joka on keskiarvoa parempi mittari kauppatahtumien lukumäärän ollessa pieni ja hintahajonnan suuri. Kaikkiaan 14 yksitaloisen tontin kaupoista kuusi kauppa toteutui hintaan 700-800 €/k-m².
- vuokralaisen velvoitteet on hoidettu aina ja ajallaan.

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt 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 hinnoitteluperuste-

ta ei noudateta yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi ja että sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.

Kaupunginhallituksen hyväksymä ohjehinta vuodelle 2019 oli 1123 €/k-m². Vuodelle 2020 on esitetty hyväksyttäväksi ohjehinta 1248 €/k-m². Vuoden 2019 ohjehinnan perusteella olisi vuokratontin myyntihinta 224 600 euroa ja vuodelle 2020 esitetyn ohjehinnan perusteella 249 600 euroa.

Vuokralaisen esittämät seikat eivät anna aihetta poiketa ohjehinnasta. Vuokratontin myyntihinta perustuu tontin voimassa olevan kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Tontin käyttämätön rakennusoikeus on hyödynnettävissä tulevaisuudessa, vaikka tarvetta lisärakentamiselle ei tässä vaiheessa olisikaan. Kaupungin vuonna 1991 tekemä tarjous liittyi tuolloin umpeutumassa oleviin vuokrasopimuksiin eikä sen voida katsoa olevan voimassa enää. Vuosina 2017-2018 Kauniaisissa oli kaupan kohteena kaksi tonttia, joille saa rakentaa vain yhden asunnon ja näiden kauppojen keskiarvo ja mediaani olivat 1073 €/k-m². Muutoin vain yhden asunnon käsittäneet kaupat kohdistuivat hallinnanjaon mukaiseen rakennuspaikkaan.

Edellä esitetyn perusteella esitetään vuokratontin myyntihinnan vahvistamista kaupunginhallituksen hyväksymien hinnoitteluperusteiden mukaisesti vuodelle 2020 hyväksyttävän ohjehinnan (esitys 1248 €/k-m²) perusteella. Vuosina 2018-2019 kaupunginosassa, jossa vuokratontti sijaitsee, ei ole tehty yhtään rakentamattoman rakennuspaikan kauppaa, joten ohjehinnasta ei ole syytä poiketa sijaintiin perustuen. Ohjehintaa ei voida kyseessä olevan vuokratontin osalta pitää kohtuuttomana, joten hinnoitteluperusteiden noudattamatta jättämiseen ei ole perusteita. Koska ohjehinta hyväksytään vuosittain, esitetään, että nyt päätettävä myyntihinta on voimassa vuoden 2020, jonka aikana kiinteistönkauppa on tehtävä.

Vuokratonttia koskevaan kiinteistönkauppakirjaan ei ole todettu tarvetta sisällyttää erityisiä ehtoja. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja.

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu asema-kaavoitetulla alueella sijaitsevien yksittäisten rakennustonttienmyyminen ja vuokraaminen tai muu luovuttaminen.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että

- liitteessä esitetty kaupungin vuokratontti tullaan uudestaan luovuttamaan vuokralle asuntotarkoitukseen voimassa olevan vuokrasopimuksen päättyessä 15.12.2021, mikäli tonttia ei ole myyty tätä ennen. Tontin vuokralaisella on etuoikeus tontin vuokraamiseen edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet,
- liitteessä esitetyn kaupungin vuokratontin myyntihinta määritetään vuoden 2020 ohjehinnan mukaisesti,
- myyntihinta on voimassa vuoden 2020, jonka aikana kiinteistönkauppa on tehtävä ja

- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 27.01.2020 § 17

KJ:

KH päättää, että

- liitteessä esitetty kaupungin vuokratontti tullaan uudestaan luovuttamaan vuokralle asuntotarkoitukseen voimassa olevan vuokrasopimuksen päättyessä 15.12.2021, mikäli tonttia ei ole myyty tätä ennen. Tontin vuokralaisella on etuoikeus tontin vuokraamiseen edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet,
- liitteessä esitetyn kaupungin vuokratontin myyntihinta määritetään vuoden 2020 ohjehinnan mukaisesti,
- myyntihinta on voimassa vuoden 2020, jonka aikana kiinteistönkauppa on tehtävä ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.