

Förlängning av arrenderätt (stadens arrendetomt)

198/10.00.02/2020

YLKV 15.09.2020 § 93

Mer information:

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn 050 411 1821  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Arrendetagaren för en av stadens arrendetomter (se närmare uppgifter i **arrendeavtalet i bilagan**, som finns på Extranätet) har 7.6.2020 svarat på stadens förfrågan om eventuell förlängning av arrenderätten att hen vill arrendera tomten på nytt efter att arrendeavtalet upphör 31.12.2020.

Det nuvarande arrendeavtalet för tomten har undertecknats 26.8.1991 och arrendetiden enligt avtalet är 1.1.1991–31.12.2020 I punkt 3 i arrendeavtalet bestäms följande i anslutning till att arrendera tomten på nytt:

- 1) arrendatorn har vid arrendetidens utgång förhandsrätt att på nytt arrendera tomten, såvida densamma på nytt arrenderas för likadant bostadsändamål,
- 2) staden bör på arrendatorns begäran i god tid, dock minst två år före arrendetidens utgång, underrätta arrendatorn, huruvida tomten kommer att arrenderas på nytt för likadant bostadsändamål och
- 3) önskar arrendatorn utnyttja nämnda förhandsrätt, bör han skriftligen anmäla hos staden därom senast ett år före arrendetidens utgång, vid äventyr att han eljest förverkar sin sagda rätt.

Tomten är belägen inom ett utbyggt område som anvisas som bostadsområde dominerat av småhus (AP) i markdispositionsplanen (Masu 2). Tomten ingår inte bland utvecklingsobjekten i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015. Det innebär att tomtens nuvarande användningsändamål kvarstår också framöver och att tomten kan arrenderas på nytt för samma slag av bostadsbruk. Det är ändamålsenligt att arrendera tomten på nytt till den nuvarande arrendetagaren, även om arrendetagaren inte anmält sitt intresse inom tidsfristen på ett år före arrendetidens utgång. Villkoret för att arrendera tomten på nytt är att arrendetagaren har uppfyllt alla sina förpliktelser enligt det nuvarande arrendeavtalet.

På arrendeområdet finns ett bostadshus som ägs av arrendetagaren och som har en våningsyta på 165 m<sup>2</sup> vy enligt stadens byggnads- och lägenhetsregister.

Stadsfullmäktige beslutade 16.5.2011 § 33 att nedan nämnda principer för överlåtelse av arrendetomter ska iakttas tills vidare när arrendeavtal för arrendetomter i stadens ägo går ut, tills fullmäktige beslutar något annat:

- staden ger arrendatorn möjlighet att till gängse pris inlösa den del av den nuvarande arrendetomten där arrendatorns hus är beläget

- alternativt erbjuds arrendatorn möjlighet till fortsatt arrendering på 30 år av den del av tomten där arrendatorns hus är beläget mot en årlig grundavgift på 3 % under de första fyra åren och därefter 4 % av det riktpreis som stadsstyrelsen fastställer på basis av gängse pris vid de fastighetsförsäljningar som föregått det år då arrendekontraktet ingås. Arrendeavgiften bestäms enligt den utnyttjade byggnadsrätten.
- arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex och grundavgiften höjs årligen enligt detta,
- arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden inlösa tomten till ett pris som stadsstyrelsen fastställt och
- i övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen, Kommunförbundets rekommendationer och den praxis som staden tidigare tillämpat vid arrendering av bostadstomter.

Stadsfullmäktige har inte beslutat något om principerna för överlåtelse av arrendetomtersedan 2011.

Stadsstyrelsen har 27.1.2020 § 16 godkänt följande prissättningsprinciper för 2020:

- Riktpriset för tomtdelar av småhustomter som staden äger är 1248 euro/m<sup>2</sup> vy.
- Utöver tomtdelar tillämpas priset också vid arrende av stadens småhustomter samt då arrendetomter säljs till arrendetagaren om inte försäljningspriset har avtalats skilt för sig i arrendeavtalet.
- Prissättningsgrunderna iaktas inte som sådana i fall av byte eller i de enskilda fall där det bör anses oskäligt att tillämpa dem.
- Beroende på läge kan riktpriiset tillämpas flexibelt så det kan höjas eller sänkas.
- I de fall där tomtens övriga delar nyligen har sålts tillämpar staden försäljningspriset i de tomtförsäljningarna om det kan anses skäligt med tanke på stadens intressen.
- Priset på tomter för flervåningshus bestäms i anslutning till försäljningen.

Med grund i det som sagts ovan är förslaget att arrendetomten ska arrenderas på nytt till den nuvarande arrendetagaren enligt arrendeavtalet i bilagan. Tomten arrenderas ut i 30 år för boende på det sätt som avses i 3 kap. i jordlegolagen (258/1966). Grundavgiften är 6 177 euro under de första fyra åren av arrendetiden och 8 236 euro efter de första fyra åren av arrendetiden.

Grundavgiften bestäms enligt den nyttjade byggrätten (165 m<sup>2</sup> vy) och riktpriiset för år 2020 (1248 euro/m<sup>2</sup> vy) så att den är 3 % av riktpriiset under de första fyra åren och därefter 4 % av riktpriiset. Om den nyttjade byggrätten ökar kommer grundavgiften att justeras. Det kan inte anses oskäligt att tillämpa prissättningsgrunderna och det finns ingen grund för att tillämpa riktpriiset flexibelt. Arrendeavgiften kan anses motsvara gängse arrendeavgift för tomten. Arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex och grundavgiften höjs årligen enligt detta. Enligt arrendeavtalet har arrendetagaren rätt att köpa arrendeområdet under arrendetiden.

I övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen, Kommunförbundets rekommendationer och den praxis som staden tidigare tillämpat vid

arrendering av bostadstomter på arrendeavtalet. Arrendeavtalets innehåll avviker inte väsentligt från tomtens nuvarande arrendevillkor.

Vidare föreslås att direktören för samhällstekniken ska ges rätt att göra tillägg och ändringar som behövs i arrendeavtalet, med undantag av ändringar i villkoren som grundar sig på principerna för överlåtelse av arrendetomter som är godkända av fullmäktige.

Enligt förvaltningsstadgan beslutar samhällstekniska utskottet om arrendering eller utarrendering av mark- och vattenområden för högst fem år samt i fråga om allmänna områden även för en längre tid, förutsatt att avtalet ensidigt kan sägas upp av staden och i fråga om tomter, om fullmäktige har fastställt de allmänna grunderna för arrende (jordlegolagen).

Direktören för samhällstekniken:

Samhällstekniska utskottet beslutar att tomten arrenderas på nytt till den nuvarande arrendetagaren enligt arrendeavtalet i bilagan under förutsättning att arrendetagaren har uppfyllt alla sina förpliktelser enligt det nuvarande arrendeavtalet, och att direktören för samhällstekniken ska ges rätt att göra tillägg och ändringar som behövs i arrendeavtalet, med undantag av ändringar i villkoren som grundar sig på principerna för överlåtelse av arrendetomter som är godkända av fullmäktige.

Beslut:

Enligt beslutförslaget.