

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 90
§ 188

15.09.2015
23.09.2015

Kaupungin vuokratontti 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3)

87/10.00.02/2015

YLK 15.09.2015 § 90

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 09 5056 253
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tontin 5-132-1 vuonna 1966 solmittu vuokrasopimus päättyy 1.3.2016. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa kiinnostunut vaihtoehtoisesti sekä 1) tontin ostamisesta että 2) tontin vuokrasuhteen jatkamisesta.

Tontin pinta-ala on 2314 m² ja se on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2370 k-m² ja käytetty rakennusoikeus kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1508 k-m². Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistuksessa oleva vuonna 1967 valmistunut asuinkerrostalo, jossa on kaksi asuinkerrosta ja kellarikerros. Tontin vuokra vuonna 2015 on voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaan 16.319,28 €. (Kartta tontista **oheismateriaalina**)

KV on hyväksynyt 16.5.2011 § 33 vuokratonttien luovutusperiaatteet toistaiseksi noudatettavaksi kaupungin omistamien vuokratonttien vuokrasopimusten päättyessä, mutta nämä luovutusperiaatteet on tarkoitettu sovellettaviksi vuokralla oleviin erillispientalojen tontteihin. Todettakoon, että näiden luovutusperiaatteiden mukaan vuokra-aika on 30 vuotta ja perusvuokra neljänä ensimmäisenä vuotena 3 % ja sen jälkeen 4 % kaupunginhallituksen vahvistaman ohjehinnan ja käytetyn rakennusoikeuden perusteella määräytyvästä hinnasta.

1) Tontin myyminen

Tontin 5-132-1 vuokrasopimuksen mukaan kaupunki ei myy tonttia vuokra-aikana muulle kuin vuokralaiselle. Kaupunginhallitus on 26.1.2015 § 22 hyväksynyt kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinnan, jota käytetään tontinosien lisäksi myös kaupungin tontteja vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ja todennut päätöksessään, että kerrostalotonttien osalta hinta päätetään erikseen myynnin yhteydessä.

Tontin 5-132-1 käyvän hinnan (sekä myös käyvän vuokran) määrittämiseksi on maankäyttöyksikkö pyytänyt kahdelta paikalliselta kiinteistönvälittäjältä arvion tontin käyvästä arvosta. Arviot tontin käyvästä arvosta ovat 1.750.000 € (738 €/k-m²) ja 1.400.000 € (591 €/k-m²) keskiarvon ollessa 1.575.000 € (665 €/k-m²). Tontin käypä hinta esitetään määritettäväksi arvioiden keskiarvon perusteella käyvän hinnan ollessa tällöin 1.575.000 €. Muilta osin tontti esitetään myytäväksi tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin.

2) Tontin vuokrasuhteen jatkaminen

Vuokrasuhteen jatkaminen ja vuokra-aika

Tontti 5-132-1 on tarkoituksenmukaista vuokrata nykyiselle vuokralaiselle nykyiseen käyttötarkoitukseen vuokralaisen niin halutessa. Tontin nykyinen vuokrasopimus on ollut voimassa 50 vuotta ja tontti esitetään vuokrattavaksi 50 vuoden ajaksi, jolloin vuokra-aika on vastaava kuin kaupungin uusimmissa pienkerrostalo- ja rivitalotonttien vuokrasopimuksissa (Puutarhatie 2, Kerankuja 1-3).

Vuokran määrä

Kaupungin muut vuokralla olevat pienkerrostalo- ja rivitalotontit ovat ARA-kohteita. Kaupungin edellä mainituissa uusimmissa vuokrasopimuksissa vuokra on määräytynyt valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavien enimmäishintojen (ARA-hinta) ja kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Perusvuokra on 4 % tontin enimmäishinnan mukaisesta arvosta. Puutarhatie 2 -kohteen vuoden 2015 vuokra on noin 30.000 € (15 €/k-m²) ja Kerankuja 1-3 -kohteen vuoden 2015 vuokra noin 24.000 € (16 €/k-m²). Molemmissa kohteissa on kaavan mukainen rakennusoikeus käytetty.

Tontin 5-132-1 ARA-hinta olisi vuoden 2015 enimmäishinnan perusteella noin 785.000 € ja ARA-vuokra vastaavasti noin 31.000 €. Tontti 5-132-1 ei ole kuitenkaan ARA-kohde vaan vapaarahoitteinen omistuskohde, joten vuokran (tai hinnan) määrittäminen ARA-hinnan perusteella ei ole hyväksyttävää EU:n valtiontukia koskevat säännökset huomioiden. Tontin vuokran (ja hinnan) tulee perustua tontin käypään arvoon.

Tontin 5-132-1 käyvän vuokran määrittämiseksi on maankäyttöyksikkö pyytänyt edellä mainitut arviot tontin käyvästä arvosta. Arviot perustuvat tontin kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Tontin kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole kuitenkaan hyödynnetty täysimääräisesti (noin 64 % käytetty) ja käyttämättä olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttäisi käytännössä nykyisen rakennuksen purkamista. Tontin käypä vuokra esitetäänkin määritettäväksi arvioiden keskiarvon (665 €/k-m²) perusteella huomioiden kaavan mukaisen rakennusoikeuden sijasta käytetty rakennusoikeus (1508 k-m²). Perusvuokraksi esitetään 4 % tästä käyvästä arvosta. Tällöin tontin perusvuokra olisi 40.113 € (noin 27 €/k-m² käytetty rakennusoikeus ja noin 17 €/k-m² kaavan mukainen rakennusoikeus). Jos tontin käytetty rakennusoikeus kasvaa vuokra-aikana, tontin perusvuokraa tarkistetaan käytettyä rakennusoikeutta vastaavaksi.

Muut ehdot

Muilta osin tontti esitetään vuokrattavaksi tavanomaisin maanvuokrauksen ehdoin huomioiden maanvuokralain säännökset ja kaupungin asuntotonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudattama käytäntö.

Sekä tontin vuokrasuhteen jatkamisen että tontin myymisen osalta esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan vuokrasopimus ja / tai kiinteistönkauppakirja kaupunginhallituksen päättämät ehdot huomioiden.

Hallintosäännön mukaan yhdyskuntalautakunta päättää maa-alueiden vuokraamisesta enintään viideksi vuodeksi sekä pitemmäksikin ajaksi, jos valtuusto on vahvistanut luovuttamisen yleiset perusteet. Koska valtuusto ei ole hyväksynyt vuokratonttien luovutusperiaatteita kerrostalotontteja varten, tämä asia tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi, jonka toimivaltaan kuuluu myös asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yksittäisten rakennustonttien luovuttaminen.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää, että

- kaupunki on valmis myymään tontin 5-132-1 Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3:lle kauppahintaan 1.575.000 € ja muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin nykyisen vuokrasopimuksen ollessa voimassa,
- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tontin 5-132-1 kiinteistönkauppakirja,
- mikäli vuokralainen ei osta tonttia nykyisen vuokrasopimuksen ollessa voimassa, kaupunki on valmis vuokraamaan tontin 5-132-1 Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3:lle 50 vuoden vuokra-ajaksi 2.3.2016 alkaen,
- tontin 5-132-1 perusvuokra on 40.113 € perustuen tontin käytettyyn rakennusoikeuteen. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus kasvaa vuokra-aikana, tontin perusvuokra tarkistetaan käytettyä rakennusoikeutta vastaavaksi,
- tontin 5-132-1 vuokrauksessa noudatetaan muilta osin tavanomaisia maanvuokrauksen ehtoja huomioiden maanvuokralain säännökset ja kaupungin asuntotonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudattama käytäntö ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tontin 5-132-1 vuokrasopimus.

Päätös:

KH 23.09.2015 § 188

KJ:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH päättää, että

- kaupunki on valmis myymään tontin 5-132-1 Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3:lle kauppahintaan 1.575.000 € ja muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin nykyisen vuokrasopimuksen ollessa voimassa,

- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tontin 5-132-1 kiinteistönkaupakirja,
- mikäli vuokralainen ei osta tonttia nykyisen vuokrasopimuksen ollessa voimassa, kaupunki on valmis vuokraamaan tontin 5-132-1 Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3:lle 50 vuoden vuokra-ajaksi 2.3.2016 alkaen,
- tontin 5-132-1 perusvuokra on 40.113 € perustuen tontin käytettyyn rakennusoikeuteen. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus kasvaa vuokra-aikana, tontin perusvuokra tarkistetaan käytettyä rakennusoikeutta vastaavaksi,
- tontin 5-132-1 vuokrauksessa noudatetaan muilta osin tavanomaisia maanvuokrauksen ehtoja huomioiden maanvuokralain säännökset ja kaupungin asuntotonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudattama käytäntö ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tontin 5-132-1 vuokrasopimus.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.