

Villa Skogshyddanin myynti (Kavallintie 10)

60/02.07.00/2014

KH 17.08.2016 § 131

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 09 5056 202
kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 09 5056 239
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KV päätti 4.3.2013, että kaupunki myy keväällä 2012 päiväkotikäytöstä poistetun Villa Skogshyddanin ja siihen liittyvän määräalan käypään arvoon perustuvaan hintaan. Lisäksi KV valtuutti KH:n huolehtimaan myynnistä siten, että rakennuksen suojeluarvot säilytetään ja tekemään kaupungin puolesta myynnin edellyttämät päätökset. Tämän perusteella KH päätti 13.5.2013 hyväksyä Villa Skogshyddanin myyntiesitteen ja kohteen myyntihinnan, valtuuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään myyntiesitteeseen mahdollisesti tehtävät teknisluontoiset muutokset ja valtuuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tehty tarjous. Vaikka kaupunginjohtaja on valtuutettu hyväksymään ostotarjoukset, KH:n tulee edellä olevan nojalla hyväksyä kiinteistön kauppakirja ennen kuin se voidaan sitovasti kaupungin puolesta allekirjoittaa julkisen kaupanvahvistajan läsnä ollessa.

Myyntikohteelle kilpailutetun kiinteistönvälittäjän kanssa allekirjoitettiin määräaikainen sopimus 14.5.2013 ja välittäjä ryhtyi välittömästi markkinoimaan ja esittelemään kohdetta. Välittäjän kanssa tehty sopimus uusittiin useamman kerran ja syksyllä 2015 välityspalvelu kilpailutettiin uudelleen.

Villa Skogshyddanin myynnin alkaessa vuonna 2013 alue oli voimassa olevan asemakaavan mukaan yleisten rakennusten korttelialuetta ja rakennusoikeus 680 k-m². Rakennuksen asuinkäyttö mahdollistui KH:n 12.12.2012 myöntämällä poikkeamis päätöksellä. Vuonna 2014 hyväksytyn asemakaavan muutoksen myötä kaupan kohteena oleva tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kaavan mukaan tontilla on kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydetävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto (sr-1). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 500 k-m². Asuinrakennukseen saa sijoittaa kolme (3) asuntoa. Lisäksi tontilla on 100 k-m² rakennusoikeutta autotallille tai talousrakennukselle. Asemakaavoituksen myötä KV:n edellyttämä rakennuksen suojeluarvojen säilyttämisen varmistaminen on tullut huomioduksi.

Kohdetta on markkinoitu saneerattavaksi asuinkäyttöön. Yli 3 vuoden myyntiaikana on saatu ainoastaan 3 kirjallista tarjousta. Ensimmäinen elokuussa 2014 saatu ostotarjous oli ehdollinen sisältäen myös myyntikohteen ulkopuolisia alueita, eikä sitä hyväksytty. Kaupunginjohtaja hyväksyi helmikuussa 2016 saadun ostotarjouksen vastatarjousten jälkeen. Tarjous oli

ostajan puolella sidottu oman asunnon myyntiin, jonka vuoksi markkinointia jatkettiin. Ostaja ei saanut omaa asuntoaan myytyä tarjouksen voimassaoloaikana (30.6.2016 saakka) ja kaupunginjohtaja hyväksyi kyseisen ostajan uuden hinnaltaan hieman alemman tarjouksen 1.7.2016 muutoin aiempine ehtoineen. Heinäkuussa 2016 saatiin toinen tarjous, johon kaupunginjohtaja teki vastatarjouksen, ja jonka ostajat hyväksyivät 13.7.2016. Toiseen tarjoajaan oltiin tuossa vaiheessa yhteydessä, mutta tämä ei luopunut oman asunnon myyntiä koskevasta ehdostaan.

Todettakoon, että vaikka asiaa ei ole vuoden 2013 jälkeen käsitelty virallisesti KH:n kokouksissa, KH:ta on myynnin aikana säännöllisin välein informoitu suullisesti myyntitilanteesta ja tarvittaessa on käyty keskustelua joko KH:ssa tai KH:n puheenjohtajiston kanssa myynnin edistymisestä ja ajankohtaisesta myyntihinnasta. Kaupunginjohtajan asiaan liittyvät viranhaltijapäätökset ovat olleet KH:n käsiteltävänä KL 51 §:n alla.

Villa Skogshyddanin käyvän arvon arvioiminen on vaikeaa. Vuonna 2013 kolmen kiinteistönvälittäjän arviot vaihtelivat noin 1 000 000 eurosta 1 500 000 euroon +/-5 % (keskiarvon ollessa 1 200 000 €). KH:n 13.5.2013 hyväksymään myyntiesitteeseen sisältynyt myyntihinta (1 450 000 €) oli lähellä edellä mainittua enimmäishintaa. Syksyllä 2013 kaupunginjohtaja hyväksyi myyntiesitteeseen hieman alemman myyntihinnan (1 300 000 €) ja syksyllä 2015 uuden välityspalvelun kilpailutuksen jälkeen laadittuun myyntiesitteeseen myyntihinnaksi asetettiin 985 000 euroa, silloisten arvioiden vaihdellen 700 000 eurosta 1 150 000 euroon +/-5 % (keskiarvon ollessa 950 000 €). Vuonna 2016 saadut tarjoukset ovat kaikki olleet alle 800 000 euron ja heinäkuussa saadut ja hyväksytyt tarjoukset ovat 750 000 euroa. Pitkän myyntiajan aikana välittäjältä saadut tiedot kohteesta kiinnostuneilta vahvistavat sen näkemyksen, että Villa Skogshyddanissa on tarpeen tehdä mittavia, useita satoja tuhansia euroja maksavia, korjauksia ja että kaupungin alun perin toivoma hinta oli aivan liian optimistinen. Vaikka käyttämättömänä sittemmin myynnissä olevaan rakennukseen ei ole ollut tarkoituksenmukaista tehdä varsinaisia vuosittaisia ylläpito- tai huoltotoimenpiteitä, lukuun ottamatta aivan välttämättömiä toimenpiteitä esim. vesivaurioiden välttämiseksi, rakennuksen vuosittaiset käyttökustannukset ovat merkittävät (v. 2015 31 393 €). Edellä olevan perusteella voidaan pitää nyt esitettävää myyntihintaa kohteen käypään arvoon perustuvana hintana ja myyntiä tarjottuun hintaan olevan kaupungin edun mukaista. (Todettakoon, että kohteen kirjanpidollinen arvo on noin 130 000 €.)

KH:lle esitetään 13.7.2016 hyväksytyksi tulleen tarjouksen hyväksymistä ja kiinteistökaupan tekemistä tämän osapuolen kanssa **liitteenä** olevan kaupakirjaluonnoksen mukaan. Kaupakirjaan sisältyy tavanomaiset kiinteistön kaupan ehdot perustuen voimassa olevaan tarjoukseen ja luonnos on toimitettu ostajille hyväksyttäväksi.

Ostajat ovat tarjouksessaan ilmoittaneet haluavansa tehdä kaupan mahdollisimman pian. Jos KH hyväksyy myynnin jne. nyt kokouksessaan 17.8.2016, kaupakirja voidaan allekirjoittaa aikaisintaan 16.9.2016 edellyttäen, ettei päätökseen ole haettu muutosta. Ostajat ovat sittemmin esittäneet toiveensa saada hallinto-oikeuden kaupan kohteeseen jo ennen tätä. Tekemällä ostajien kanssa maakaaren mukaisen esisopimuksen on mah-

dollista sopia kiinteistön kaupasta etukäteen kaikkine ehtoineen sekä sopimusrikkomuksen varalta mahdollisine sopimussakkoineen. Esisopimuksessa tulisi sopia tavanomaisten ehtojen lisäksi ainakin seuraavista asioista:

- lopullisen kaupan edellytyksestä eli kaupungin päätöksen lainvoimaisuudesta
- siitä päivästä, jona kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä (syyskuun 2016 aikana)
- hallinnan siirtymisestä ostajille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä
- ostajien mahdollisesta oikeudesta tehdä rakennus-, purku- tai muutostöitä ennen omistusoikeuden siirtymistä (lähtökohtaisesti ei sallita ellei erikseen anneta lupaa)
- tarpeellisista sopimussakkoista (kaupungille ei velvoitetta mahdollisen muutoksenhaun johdosta)
- muista tarvittavista sopimusehdoista, jotka tarkentuvat neuvottelujen edetessä.

Aikataulusyistä johtuen ei ole ollut mahdollista laatia esisopimusta KH:n kokoukseen. Edellä mainittujen ehtojen lisäksi esisopimukseen tai sen liitteeksi otetaan liitteenä olevaan kauppakirjaluonnokseen sisältyvät ehdot.

KJ:

KH päättää hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdollisesti tarvittavat teknisuontoiset muutokset siihen.

KH oikeuttaa myös kaupunginjohtajan laatimaan ostajien kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta, jonka mukaan hallintaoikeus siirtyy ostajille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja mihin sopimukseen sisällytetään tästä johtuvat tarpeelliset ehdot edellä esitetyn mukaisesti.

.....

Esittelijä korjasi esityslistalla mainitun kohteen kirjanpidollisen arvon, joka on noin 150 000 euroa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH päätti tarkastaa tämän päätöksen kokouksessa siltä osin kuin se koskee esisopimuksen laatimista.