

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 8

§ 8

## **Pientalotontin vuokraaminen Nöykkiöstä Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle (49-30-112-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa tontin 49-30-112-2 Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle tai Ovaro Kiinteistökehitys Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun 40 vuodeksi 39 776 euron vuosivuokralla ja hyväksyy liitteenä olevan luonnoksen maanvuokrasopimuksesta. Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus ja tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden sisällä tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaistumisesta.

Lisäksi vuokramies valtuutetaan:

1. tekemään tarvittavia tutkimuksia maanvuokraohteessa, kuten esimerkiksi maaperätutkimukset,
2. hakemaan tarvittavia liittymiä (sähkö yms.), ja
3. hakemaan tarvittavia poikkeus- ja rakennuslupia hankkeen toteuttamiseksi.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



## Taustaa

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on päättänyt 9.1.2023 § 1/2023 tehdyllä päätöksellä tontilla sijaitsevan rakennuksen myymisestä vuokralaiselle (päätös oheismateriaalina). Kyseinen rakennuksen myyntipäätös on ehdollinen tälle tontin vuokrauspäätökselle.

## Tontilla sijaitsevan rakennusten myynti

Tontilla sijaitsevan rakennuksen myynnistä järjestettiin Tilapalveluliikelaitoksen kanssa hintakilpailu. Tarjouskilpailu järjestettiin siten, että maanvuokrasopimus julkistettiin osana kilpailumateriaalia ja tarjouksia pyydettiin itse rakennuksesta.

Rakennusta myytiin avoimella tarjouskilpailulla. Tarjoajalta edellytettiin kuitenkin aiempaa kokemusta vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta urakoitsijana tai hankkeeseen ryhtyvänä. Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti tarjoajalla oli velvollisuus tutustua kohteeseen ennen tarjouksen jättämistä. Mikäli tarjoaja oli osallistunut keväällä 2022 järjestettyyn esittelyyn, hyväksyttiin tämä kohteeseen tutustumiseksi.

Määräaikaan 23.9.2022 klo 12:00 mennessä saapui 7 tarjousta. Kahden yksityishenkilön tekemä tarjous perustettavan yhtiön lukuun sekä Kreivilä Asunnot Oy:n tarjous eivät täyttäneet tarjouspyynnön ehtoja pakollisen kohteeseen tutustumisen osalta ja tarjoukset hylättiin. Tarjouspyynnön ehdot täyttänyt korkein tarjous rakennuksesta oli Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tarjous 134.000 euroa. Em. kauppahinnan voidaan katsoa olevan käypä markkina-arvo rakennuksesta sen nykykunnossa. Korkeimman tarjouksen tehnyt Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on suomalaisiin asuntoihin ja toimitiloihin sijoittava pörssi-yhtiö.

## Tiedot tontista ja rakennuksesta

Tontti 49-30-112-2 sijaitsee Nöykkiössä osoitteessa Nöykkiönlaaksontie 11, 02330 ESPOO, tontti on kooltaan n 3 614 m<sup>2</sup>. Tontilla oleva rakennus on valmistunut 1966 ja rakennusrekisterin mukaan sen kerrosala on 825 kem<sup>2</sup>. Rakennuksessa on 3 kpl asuntoja kooltaan 2h+k ja 6 kpl asuntoja kooltaan 3h+k. Rakennus vaatii peruskorjauksen ja huoneistot ovat tyhjillään. Rakennuksen kuntoarvio on ollut ostajalla käytettävissä. Rakennus ei ole suojeltu, joten vuokralaisen on mahdollista purkaa ja korvata se uudisrakennuksella, taikka peruskorjata rakennus.

Maanvuokrasopimuksen pääoma-arvoksi on määritetty 994 400 euroa. Tontin vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta eli 39 776 euroa/vuosi. Maanvuokra on suuruudeltaan markkina-arvon mukainen.

## Päätöshistoria

### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta 49-30-112-2

### Oheismateriaali

- Pienkerrostalon myyminen Nöykkiöstä, kaupunkiympäristön toimialajohtaja 9.1.2023

## Tiedoksi