

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 44

§ 44

Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Espoon keskuksesta (49-40-164-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne
Welling Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1
päättää vuokrata yksityishenkilölle omaan tai perustettavan asunto-
osakeyhtiön lukuun omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-40-164-3. Tontti
vuokrataan 40 vuodeksi 10 240 euron vuosivuokralla ja muutoin liitteenä
olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin;

2
päättää myydä kiinteistöllä 49-40-164-3 sijaitsevan asuinrakennuksen
kauppahintaan 155 000 euroa.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja
allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus
sekä rakennuksen kauppakirja ja tekemään niiden sisältöön teknisiä tai
muutoin vähäisiä muutoksia.

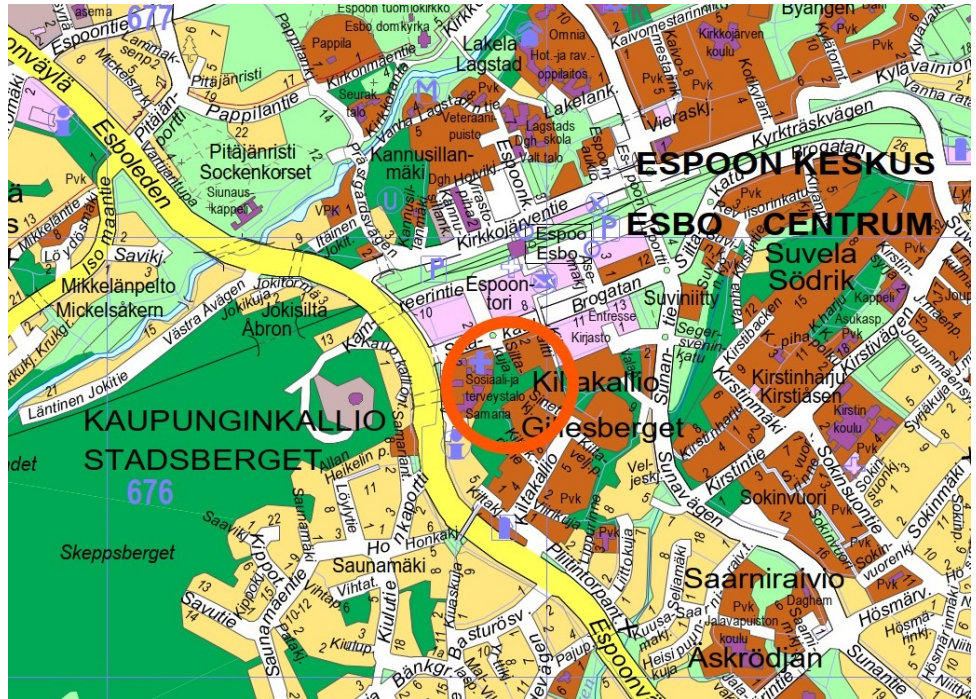
Maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettava
viimeistään 31.10.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä
päättös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee
maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän
vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös
raukeaa.

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. Espoon kaupungin tonttiyksikkö yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa valmistelee kaupungin rakennusten myyntiä ja niitä koskevien tonttien luovuttamista.

Tiedot vuokrattavasta tontista ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta

Vuokrattava tontti sijaitsee Espoon keskuksen kaupunginosassa osoitteessa Kiltaraitti 3, 02770 Espoo (kiinteistöllä 49-40-164-3). Tontin pinta-ala on 1 695 m², sen kaavan mukainen rakennusala 320 k- m² ja asemakaavamerkintä on AT, eli asuin- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontilla sijaitsee rakennus, joka rakennusrekisterin mukaan on valmistunut vuonna 1920 ja rakennuksen kerrosala on 320 k- m². Rakennus on ollut vuokra-asuntokäytössä 30.9.2021 saakka, jonka jälkeen se on ollut tyhjiillään. Rakennus vaatii peruskorjauksen. Rakennus on asemakaavalla suojeltu (sr-1). Myynti on siten kaupungin tavoitteiden mukainen.

Espoon kaupungin museo puoltaa kohteen myyntiä ja toteaa, että käyttäjäomistaja on paras taho kohteiden säilymisen kannalta. Yksityisessä omistuksessa oleville kulttuurihistoriallisesti arvokkaille kohteille on mahdollista hakea korjausavustusta.

Ostaja/vuokralainen on tietoinen, että tonttia koskee 9.3.2022 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee Kiltaraitilta lähtevän puiston läpi kulkevaa ajoyhteyttä. Rasitesopimus tullaan päivittämään siten, että sopimukseen otetaan mukaan viereinen HOAS:n tontti 40164/2, johon tarvitaan pelastustie. Uusi rasitesopimus tullaan allekirjoittamaan toukokuun 2024 aikana.

Rakennuksen myyntipäätös

Tilapalvelut-liikelaitos ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö kilpailuttivat kiinteistönvälityspalveluiden hankinnan kiinteistön vuokraoikeuden rakennuksineen myyntiin. Välittäjäksi valittiin Rive | Kodit.io LKV Oy.

Kiinteistön vuokraoikeutta rakennuksineen myytiin tarjouskaupalla. Tarjouskilpailun voittanut tarjous oli 180 000 euroa. Tarjouskilpailun päättymisen jälkeen kävi ilmi, että välitysliike oli antanut kaupankohteesta ostajalle virheellistä tietoa. Välitysliike oli virheellisesti ilmoittanut liittymien sisältyvän kauppaan, vaikka kaupunki oli myyntiaineistossa todennut, että ostajan tulee viivytyksettä hankkia kaupan kohteelle omat liittymät. Lisäksi kaupasta sopimisen jälkeen kohteessa tapahtui vesivahinko. Osapuolet neuvottelivat kauppahinnan alennuksesta ja sopivat uudeksi kauppahinnaksi 155 000 euroa. Kauppahinta on käypä markkina-arvo rakennuksesta nykykunnossa.

Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja tontista on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 10 240 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokralaisella on rakennuksen kunnostamisvelvoite. Kunnostamisvelvoitteeseen on sisällytetty 10 000 euron vuosittainen sakko, mikäli rakennusta ei peruskorjata sovitussa ajassa. Kohde on suojeltu asemakaavassa, joten vuokralaisen pitää noudattaa asemakaavamääräyksiä kunnostamisessa. Muutoin maanvuokrasopimus vastaa kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja sekä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Päätöshistoria

Asianumero

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023 § 79

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata yksityishenkilölle omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-40-164-3. Tontti vuokrataan 40 vuodeksi 10 240 euron vuosivuokralla ja muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 15.12.2023 mennessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 Kartta 49-40-164-3 (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Ei julkaista, maanvuokrasopimusluonnos 49-40-164-3, sisältää henkilötietoja

Oheismateriaali

- Päätös asuinrakennuksen myyminen Espoon keskuksesta tilapalvelut-liikelaitos 4.8.2023
- Maanvuokrasopimusluonnos 49-40-164-3

Tiedoksi