



25.03.2015

Kaj/9

§ 88

Försäljning av bostadstomter som ska utarrenderas eller som redan utarrenderats till arrendetagarna

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare att på arrendetagarnas särskilda ansökan sälja de bostadstomter med arrendeavtal som upphör år 2015 som framgår av bilaga 1 på följande villkor:

1

Tomten säljs till arrendetagaren eller en av denne förordnad part.

2

Försäljningspriset för tomterna baserar sig i första hand på den vid tidpunkten för köpslutet byggbara våningsytan (m² vy) för den huvudsakliga disponeringen för tomten i den gällande detaljplanen eller i andra hand i byggloven, eller, om våningsytan i detaljplanen eller byggloven har överskridits, på den byggda våningsytan enligt överskridningen och följande à-priser (euro/m² vy):

Stadsdel:

Flervåningshus

- 12 (Åshöjden) 730 euro/m² vy
- 14 (Bortre Tölö) 1 140 euro/m² vy
- 16 (Brunakärr) 670 euro/m² vy
- 21 (Hermanstad) 750 euro/m² vy
- 22 (Vallgård) 720 euro/m² vy
- 25 (Kottby) 690 euro/m² vy
- 28 (Åggelby) 630 euro/m² vy
- 28 (Åggelby, delområdet Månsas) 560 euro/m² vy



- 29 (Haga, delområdet Södra Haga) 630 euro/m² vy
- 29 (Haga, delområdet Norra Haga) 560 euro/m² vy
- 43 (Hertonäs) 600 euro/m² vy
- 43 (Hertonäs, delområdet Kasberget) 490 euro/m² vy
- 46 (Sockenbacka) 530 euro/m² vy

Småhus

- 28 (Åggelby) 760 euro/m² vy
- 28 (Åggelby, delområdet Månsas) 750 euro/m² vy
- 39 (Staffansby) 750 euro/m² vy
- 43 (Hertonäs) 730 euro/m² vy

Om priset ovan är oskäligt för staden eller köparen eller om övriga särskilda tomtspecifika grunder hänför sig till prissättningen, kan fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare besluta om att höja eller sänka priset med högst tio procent.

För affärs- och kontorslokaler eller dylika tas samma försäljningspris ut som för bostäder.

Tomter anvisade för allmänna byggnader eller dylika i detaljplanen säljs inte, om fastighetsnämnden inte särskilt beslutar annat.

3

Arrendetagaren för tomten ska senast 31.12.2017 lämna in ett köpeanbud som följer de av fastighetskontorets tomtavdelning senare angivna anvisningarna och som i övrigt är godtagbart.

4

Köpeanbudet kan godkännas med den förutsättningen att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad och tomten därför inte har betydelse för utveckling av markanvändningen på lång sikt eller att tomtens ägarskap inte har sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. Vid behov anhåller man om stadsplaneringskontorets utlåtande. Det som anges ovan medför i regel inte att arrendetagarna för tomter för egnahemshus har rätt att köpa sin tomt.

Köpeanbudet kan inte godkännas om tomten som ett enskilt markområde har sådan betydelse för staden att tomtaffären avsevärt



försämrar stadens funktionsmöjligheter i området till exempel av den anledningen att staden har underjordiska eller andra för staden viktiga konstruktioner eller anläggningar på tomten.

5

De arrenden som förfaller till betalning efter att ett nytt arrendeavtal träder i kraft och innan köpebrevet undertecknas återbetalas inte till arrendetagarna. De arrenden som betalats under tidigare arrendeförhållanden återbetalas inte heller till arrendetagarna.

Köparen ansvarar för de skatter och övriga avgifter som beror på affären och för att avtal om eventuella obligatoriska servituts- och sambruksarrangemang ingås och för de kostnader som en eventuell registrering av avtalen medför.

6

I övrigt gäller för tomtaffärerna stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

B

bemyndiga fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare att på arrendetagarens särskilda ansökan sälja de bostadstomter med arrendeavtal som upphört redan före året 2015 som på nytt utarrenderats för minst cirka 50 år, eller de tomter som bildas av dessa, enligt följande principer:

1

Tomten säljs till arrendetagaren eller en av denne förordnad part.

2

Ett rimligt gängse pris tillämpas som försäljningspris för tomterna. Försäljningspriset för tomterna baserar sig på den byggbara våningsytan (m² vy) för den huvudsakliga disponeringen för tomterna vid tidpunkten för köpslutet i den gällande detaljplanen eller byggloven, eller, om våningsytan i detaljplanen eller byggloven har överskridits, på den byggda våningsytan enligt överskridningen.

Å-priset för byggrätten bestäms på basis av ett genomsnittspris som kalkyleras utifrån det pris för arrendegrunder som tillämpas i stadens område och ett av en utomstående sakkunnig uppskattat pris på tomtens verkliga värde i enlighet med vad fastighetsnämnden särskilt beslutar.



Fastighetsnämnden fastställer senast 31.12.2015 ett å-pris som bestäms enligt principerna ovan för byggrätten i områdena i fråga.

Om principerna för prissättningen ovan är oskäliga för staden eller köparen eller om övriga särskilda tomtspecifika grunder hänför sig till prissättningen, kan fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare besluta om att höja eller sänka priset med högst tio procent.

För affärs- och kontorslokaler eller dylika tas samma försäljningspris ut som för bostäder.

Tomter anvisade för allmänna byggnader eller dylika i detaljplanen säljs inte, om fastighetsnämnden inte särskilt beslutar annat.

3

Arrendetagaren för tomten ska senast 31.12.2019 lämna in ett köpeanbud som följer de av fastighetskontorets tomtavdelning senare angivna anvisningarna och som i övrigt är godtagbart.

Behandlingen av ansökningarna om tomtköp börjar i regel 1.1.2016.

4

Köpeanbudet kan godkännas med den förutsättningen att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad och tomten därför inte har betydelse för utveckling av markanvändningen på lång sikt eller att tomtens ägarskap inte har sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. Vid behov anhåller man om stadsplaneringskontorets utlåtande. Det som anges ovan medför i regel inte att arrendetagarna för tomter för egna hemshus har rätt att köpa sin tomt.

Köpeanbudet godkänns inte om tomten som ska säljas som ett enskilt markområde har sådan betydelse för staden att tomtaffären avsevärt försämrar stadens funktionsmöjligheter i området till exempel av den anledningen att staden har underjordiska eller andra för staden viktiga konstruktioner eller anläggningar på tomten.

5

De arrenden som förfaller eller har förfallit till betalning efter att ett nytt arrendeavtal träder i kraft och innan köpebrevet undertecknas återbetalas inte till arrendetagarna. De arrenden som betalats under tidigare arrendeförhållanden återbetalas inte heller till arrendetagarna.



25.03.2015

Kaj/9

Köparen ansvarar för de skatter och övriga avgifter som beror på affären och för att avtal för eventuella obligatoriska servituts- och sambruksarrangemang ingås och för de kostnader som registreringen av avtalen eventuellt medför.

6

I övrigt gäller för tomtaffärerna stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att göra små ändringar och preciseringar i försäljningsgrunderna i beslutspunkterna A och B, och bemyndiga fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare att ingå de slutliga köpebreven för de fastighetsaffärer som gäller försäljning av tomterna i beslutspunkterna A och B och besluta om villkoren för tomtaffärerna.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att följande motförslag hade framställts under diskussionen:

Ledamoten Anna Vuorjoki understödd av ledamoten Veronika Honkasalo hade föreslagit att orden "eller en av denne förordnad part" stryks i styckena 4 och 42.

Redogörelsen befanns vara riktig.

3 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner stadsstyrelsens förslag röstar ja; vinner nej, har ledamoten Anna Vuorjokis motförslag godkänts.

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Orden "eller en av denne förordnad part" stryks i styckena 4 och 42.

Ja-röster: 56

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Seppo



Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Nej-röster: 29

Zahra Abdulla, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Terhi Mäki, Sara Paavolainen, Sirpa Puhakka, Nasima Razmyar, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Stadsfullmäktige beslutade därmed godkänna stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Luetello tonteista

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsstyrelsen beslutade 16.6.2014 (714 §) i syfte att främja att målen för markförsäljning uppnås och som anvisningar för beredning av förslag till reservering och upplåtelse av tomter att man i samband med beredningen av förslag till förnyande av arrendeavtal för bostadstomter med avtal som löper ut år 2015 bland annat ska utreda möjligheterna



att erbjuda arrendetagarna rätt att köpa tomten i stället för att arrendera tomten på nytt.

Med anledning av en bedömning som gjorts och responsen från arrendetagarna och i syfte att främja att stadens markförsäljningsmål för de kommande åren uppnås ska fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare enligt förslaget bemyndigas att sälja de bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 som anges i förslaget. Enligt förslaget ska också arrendetagare med långfristiga arrendeavtal för minst 50 år som redan minst en gång tidigare förnyats genom ett nytt långfristigt avtal ha möjlighet att köpa sin arrendetomt.

Vid uppskattningen av försäljningspriset för tomter med arrendeavtal som ska förnyas tillämpas det s.k. skäliga verkliga värdet. Då bestäms å-priset för byggrätten på basis av genomsnittet för det fastställda eller uppskattade priset på arrendegrunder och en bedömning av en utomstående sakkunnig om det verkliga värdet på tomten.

Enligt de föreslagna grunderna för tomtupplåtelse förutsätter tomtaffärerna att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad. Tomten får inte heller ha betydelse för utveckling av markanvändningen i området på lång sikt eller sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. De markpolitiska förutsättningarna för tomtaffärerna utreds fall för fall i samarbete med stadsplaneringskontoret. Tomten som ska säljas får inte heller som ett enskilt markområde ha sådan betydelse för staden som avsevärt försämrar stadens funktionsmöjligheter i området.

På basis av fastighetsväsendets erfarenheter kan man bedöma att bara relativt få arrendetagare utnyttjar möjligheten att köpa tomten eftersom de föreslagna prissättningsgrunderna för förnyande av arrendeavtal som löper ut år 2015 är mycket rimliga och även arrendenivån i de arrendeavtal som tidigare förnyats är mycket rimlig på de flesta av arrendetomterna i nuläget jämfört med anskaffningspriset för tomten och de efterföljande ekonomiska effekterna (höjning av finansieringsvederlaget för aktieägarna eller betalning av skuldandelen).

Med beaktande av stadens aktuella finansiella läge och de svaga ekonomiska utsikterna för de närmaste åren, stadens investeringsbehov och de föreslagna arrende- och försäljningsgrunderna för arrendeavtal som löper ut år 2015 och andra faktorer kan köpmöjligheten enligt fastighetsväsendets utredning anses som ekonomiskt motiverad för staden. Förslaget är ett svar till den respons som fastighetsnämnden fått från arrendetagarna och ökar



25.03.2015

Kaj/9

arrendetagarnas valfrihet. Förslaget uppskattas ha bara en liten effekt på markpolitiken.

Föredragandens motiveringar

Upplåtelse av bostadstomter i allmänhet

Helsingfors stad upplåter årligen bostadsbyggrätt på sammanlagt cirka 120 000–280 000 m² vy. Den årliga upplåtelsevolymen beror dock avsevärt på bland annat det aktuella planläggningsläget och efterfrågan på bostäder.

Staden upplåter bostadstomter främst genom utarrendering. Utarrendering tillämpas alltid till exempel i fråga om tomter som upplåts för reglerad bostadsproduktion. Staden strävar att upplåta bostadstomterna för oreglerad produktion av hyresbostäder i första hand genom försäljning i enlighet med stadsstyrelsens beslut i juni 2014. I andra hand kan tomterna utarrenderas med en köption. Staden har redan länge tillämpat en praxis enligt vilken tomterna för oreglerad produktion av ägarbostäder (med undantag av tomter för egnahemshus) oftast upplåts genom att sälja dem och då ordnas i regel en anbudstävling om tomtupplåtelse.

Bestånd av arrendeavtal för bostadstomter

Helsingfors stad är den största utarrenderaren i Finland. Staden hade sammanlagt cirka 8 500 gällande arrendeavtal vid utgången av 2013. Cirka 5 150 av dessa var arrendeavtal för bostadstomter och cirka 240 arrendeavtal för tomter för verksamhetslokaler. Stadens externa arrendeinkomster uppgick år 2013 till sammanlagt cirka 161,5 miljoner euro och största delen av beloppet var inkomster från arrenden för bostadstomter (cirka 95 miljoner euro). Arrendeinkomsterna från bostadstomter ökar med anledning av nya arrendeavtal och förnyade avtal med cirka fyra miljoner euro om året i genomsnitt. Ett högt antal nya eller förnyade avtal kan leda till en allt kraftigare ökning. På samma sätt kan ökningen bli lindrigare om färre nya avtal ingås och antalet avtal som ska förnyas inte är betydligt stort.

Stadens mål för markförsäljning

Stadsfullmäktige ställer varje år upp ett mål för markförsäljningen vid fastighetsväsendet. Målen för markförsäljningen har stigit de senaste åren. Stadens inkomster från försäljning av mark har de senaste tio åren varierat mellan 36 och 98 miljoner euro och uppgått till cirka 70 miljoner euro om året i genomsnitt. Målet för markförsäljningen åren 2012 och 2013 var 85 miljoner euro. Utfallet för markförsäljningsinkomsterna år 2012 var 78 miljoner euro och utfallet



år 2013 sammanlagt 79 miljoner euro. Staden förblev alltså något under den målsatta nivån.

I budgeten för år 2014 har man ställt upp ett mål på 100 miljoner euro för år 2014 såsom också i ekonomiplanen för åren 2015 och 2016. Med beaktande av stadens svåra ekonomiska läge kan det anses vara sannolikt att målen för markförsäljning stannar minst på den nuvarande nivån under de kommande åren.

De sammanlagda årliga inkomsterna från försäljning av mark beror på flera olika faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, funktionaliteten på finansmarknaden, fortskridningen av detaljplaneläggningen och byggbarhetsåtgärderna och den tekniska och ekonomiska byggbarheten hos de tomter som ska upplåtas.

Om målen för markförsäljning stannar på den nuvarande nivån inom de kommande åren förutsätter uppnåendet av målen i praktiken att genomsnittet för inkomsterna från markförsäljning ska öka med cirka 45 % jämfört med det långfristiga genomsnittet. En förutsättning för att dessa mål ska uppnås är att den nuvarande praxisen inom tomtupplåtelse ska justeras. Om genomsnittet för inkomsterna från markförsäljning avsevärt ska öka ska flera olika praxis ändras och ändringarna effektivt verkställas.

Enligt fastighetsväsendets bedömning består cirka 70 % av målet för markförsäljning av bostadstomter som upplåts eller säljs, fastän andelen tomter för verksamhetslokaler av de sammanlagda inkomsterna för markförsäljning kan stiga betydligt högt vissa år.

Största delen av inkomsterna från försäljning av bostadstomter kommer från försäljning av obebyggda tomter som ska säljas på basis av anbudstävlingar och försäljning av tomter för produktion av fritt finansierade hyresbostäder med en köpoption. Intresset för tomterna och tidtabellen för tomtaffärer innebär alltid risker och därför är det sannolikt en förutsättning för att målen ska uppnås att bostadstomter säljs också på andra sätt. En möjlighet är att erbjuda arrendetagarna för bostadstomter med arrendeavtal som ska förnyas möjlighet att köpa tomten.

Principerna för markförsäljning och främjande av verksamheten för åren 2014–2018

Stadsfullmäktige godkände senast 27.8.1997 följande principer för försäljning av fastigheter:

- Fastigheter säljs då det är förmånligt och ändamålsenligt för staden och då det främjar näringspolitiken och bostadspolitiken eller någon annan välgrundad aspekt.



- I budgeten sätts det årligen upp ett mål för inkomsterna från försäljning av fastigheter. De överskridande inkomsterna används för upphandling av fast egendom och grundberedning av marken för byggande.

- Prissättningen baserar sig alltid på gängse värde och försäljningsobjekten ska vara slutförädlade stadsplanemässigt, dvs. vara sådana att de inte inom överskådlig framtid blir föremål för en stadsplaneändring som leder till värdestegring.

- Vid försäljning av fastigheter kungörs köpmöjligheten offentligt. I första hand tillämpas anbudsförfarande. Om det är uppenbart att ett sådant förfarande inte leder till ett tillfredsställande resultat eller om det inte uppenbarar sig flera intresserade eller om det är näringspolitiskt motiverat, kan underhandlingsförfarande tillämpas. Vid behov tyr staden sig vid prissättning till en neutral utomstående bedömares utlåtande.

Stadsstyrelsen beslutade 16.6.2014 (714 §) följande som anvisningar för beredning av förslag till reservering och upplåtelse av tomter i syfte att främja att målen för markförsäljning ska uppnås:

- I samband med beredningen av förslag till förnyande av arrendeavtal för tomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 ska staden utreda möjligheten att erbjuda arrendetagaren rätt att köpa tomten i stället för att arrendera tomten på nytt.

Möjligheten att köpa tomten för arrendetagare för bostadstomter

Allmänt

Med stöd av stadsstyrelsens beslut ovan har fastighetskontorets tomtavdelning utrett möjligheterna att erbjuda arrendetagarna för bostadstomter med arrendeavtal som ska förnyas möjlighet att köpa tomten i stället för att arrendera tomten på nytt. Med anledning av en bedömning som gjorts och responsen från arrendetagarna och i syfte att främja att stadens mål för markförsäljning för de kommande åren uppnås föreslår man nu att arrendetagarna för tomter med avtal som ska förnyas ska erbjudas möjlighet att köpa tomten.

Staden har med stöd av egendomsskyddet i grundlagen och den kommunala självstyrelsen som utgångspunkt fri rätt att besluta om staden ska bjuda ut tomter till försäljning eller inte, och i det förstnämnda fallet besluta om villkoren för detta. Staden kan alltså utgå från att själv bestämma storleken på den grupp av stadens arrendetagare för vilka det erbjuds möjlighet att köpa tomten. Ur perspektivet för jämlik behandling av arrendetagarna är det dock skäl



att erbjuda möjligheten utöver arrendetagare med avtal som löper ut år 2015 också till arrendetagare med ett långfristigt avtal (för minst 50 år) som redan tidigare minst en gång har förnyats.

Att erbjuda köpmöjlighet innebär en avsevärd förändring i stadens tidigare praxis fastän staden redan tidigare under 1990-talets recession i större utsträckning erbjöd arrendetagare möjlighet att inlösa sina tomter. Då riktades möjligheten bara till arrendetagare för tomter för egnahemshus. Under de senaste åren och årtiondena har staden förhållit sig mycket reserverat till försäljning av utarrenderade bostadstomter med undantag av exemplet ovan, och möjligheten att köpa tomten har i praktiken bara erbjudits för tomter i områden där staden inte haft annan markegendom.

Arrendeavtal för bostadstomter som löper ut år 2015 eller som tidigare förnyats

Arrendeavtal för bostadstomter som löper ut år 2015

Vid utgången av år 2015 kommer sammanlagt cirka 170 av stadens arrendeavtal att upphöra i Helsingfors. Avtalen gäller för tomter i stadsdelarna Åshöjden, Bortre Tölö, Brunakärr, Hermanstad, Vallgård, Kottby, Åggelby, Haga, Staffansby, Hertonäs och Sockenbacka.

De flesta av tomterna med avtal som kommer att upphöra ligger i ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Vissa tomter ligger i ett kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). Några få tomter ligger i ett kvartersområde för fristående småhus (AO), kvartersområde för kopplade affärsbyggnader och bostadshus (ALK) och kvartersområde för bostadshus (A). En förteckning över tomterna med avtal som kommer att löpa ut år 2015 finns som bilaga 1.

I samband med beredningen av förnyandet av arrendeavtal som löper ut år 2015 har flera tillfällen reserverats för arrendetagarna att framföra både skriftliga och muntliga åsikter om förnyandet av arrendeavtalen och om frågor som hänför sig till detta. Sammanlagt 15 skriftliga åsikter kom in och flera muntliga åsikter framfördes i de sex invånarmöten som ordnades hösten 2014. I många av åsikterna frågade man om möjligheten att köpa en arrendetomt eller krävde en möjlighet att köpa en utarrenderad tomt. Arrendetagarnas skriftliga åsikter och de muntliga åsikter som framfördes vid invånarmötena har beaktats i beredningen av ärendet.

Arrendeavtal för bostadstomter som tidigare förnyats

Vid utgången av år 2010 löpte cirka 100 av stadens arrendeavtal för bostadstomter ut i Helsingfors. Åren 1999 och 2000 upphörde sammanlagt nästan 1 000 arrendeavtal för bostadstomter. Åren



2001–2009 löpte vissa enstaka arrendeavtal för bostadstomter ut och från början av 1980-talet till 1998 löpte cirka 30 arrendeavtal för bostadstomter ut. En betydlig andel av de avtal som upphört redan tidigare på 1970-talet ska förnyas åren 2020–2024. En annan viktig grupp med avtal som ska förnyas åren 2020–2024 är tomter med avtal som aldrig tidigare förnyats.

De arrendeavtal för bostadstomter som upphörde år 2010 gällde för tomter i bland annat stadsdelarna Bortre Tölö, Hermanstad, Vallgård, Majstad, Kottby, Åggelby, Haga, Malm, Staffansby, Brändö och Hertonäs. De flesta av tomterna med arrendeavtal för bostadstomter som förnyades år 2010 ligger i kvartersområden för bostadshus (A), kvartersområden för flervåningshus (AK), kvartersområden för fristående småhus (AO) och kvartersområden för radhus (AR). På de tomter som ligger i kvartersområden för bostadshus (A) har det i regel byggts flervåningshus.

De arrendeavtal för bostadstomter som löpte ut åren 1999 och 2000 gällde för tomter i bland annat stadsdelarna Vallgård, Majstad, Kottby, Gammelstaden, Åggelby, Baggböle, Hertonäs och Sockenbacka. De flesta av tomterna med arrendeavtal som förnyats år 1999 och 2000 är småhustomter som ligger i kvartersområden för fristående småhus och kvartersområden för bostadshus. Vissa av bostadstomterna med arrendeavtal förnyade åren 1999 och 2000 ligger i kvartersområden för flervåningshus, kvartersområden för flervåningshus och andra kopplade byggnader och kvartersområden för bostadshus och affärs- och kontorsbyggnader.

Innan dess har arrendeavtal förnyats bland annat i stadsdelarna Mejlans, Domarby, Brunakärr och Haga. Tomterna ligger i huvudsak i kvartersområden för flervåningshus, kvartersområden för flervåningshus och andra kopplade byggnader och kvartersområden för fristående småhus.

Försäljningsgrunder och -principer

Allmänt

Enligt förslaget ska det s.k. rimliga verkliga värdet tillämpas vid prissättning av tomter med arrendeavtal som ska förnyas. Då bestäms å-priset för byggrätten på basis av genomsnittet för det fastställda eller uppskattade priset för arrendegrunder och en bedömning av en utomstående sakkunnig om det verkliga värdet på tomten. Dessutom ska man vid försäljning av tomterna följa stadens gällande principer för markförsäljning. Härigenom ska tomter vars värde avsevärt väntas stiga eller tomter som i övrigt har betydligt markpolitiskt värde inte säljas.



Arrendegrunder för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015

Arrendet beräknas på basis av det kalkylmässiga kapitalvärdet på tomten som bestäms utifrån byggrätten på tomten och à-priset för byggrätten. Kapitalvärdet påverkas beroende av objektets upplåtelseform av bland annat en prisstatistikutredning om byggrätternas värden i området i fråga, stadens allmänna praxis vid utarrendering i området i fråga och maximipriserna för byggrätten på tomterna fastställda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara för produktion med statligt stöd i kommunerna i huvudstadsregionen. Vid förnyande av stadens gamla arrendeavtal underskrider prisnivån ofta den av Ara fastställda prisnivån för reglerad produktion med statligt stöd och de à-priser för byggrätten som tillämpas vid förnyande av arrendeavtal är därför mycket rimliga. Dessutom strävar staden alltid att bedöma arrendets effekt på boendekostnaderna när arrendet bestäms. Det nya arrendet för bostadstomter med arrendeavtal som ska förnyas är cirka 20 % lägre än arrendet för en motsvarande tomt för nybyggnad i ett motsvarande område.

I samband med beredningen av förslaget till förnyande av arrendeavtal som löper ut år 2015 lät tomtavdelningen göra en bedömning hos en utomstående sakkunnig. Enligt bedömningen är byggrätternas värden på de föreslagna arrendegrunderna för tomter med avtal som löper ut år 2015 minst cirka 40 % lägre än de genomsnittliga marknadsvärdena på byggrätterna i områdena i fråga.

Utredning om de verkliga värdena

Fastighetskontorets tomtavdelning har i samband med beredningen av förnyandet av arrendeavtal som löper ut år 2015 beställt bedömningsutlåtanden om storleksklasserna för marknadsvärdena på byggrätterna på tomterna för flervåningshus och småhus i de olika stadsdelarna. Bedömningsutlåtandena (28.5.2013 flervåningshus och 30.4.2013 småhus) har utarbetats av Catella Property Oy. Bedömningen gjordes med hjälp av handelsvärdemetoden som bygger på referenspriser.

Enligt bedömningsutlåtandet är storleksklassen för marknadsvärdena på tomterna för flervåningshus i stadsdelarna följande:

Stadsdel, genomsnittspris (euro/kvadratmeter våningsyta)

12 (Åshöjden) 975 euro/m² vy

14 (Bortre Tölö) 1 550 euro/m² vy



25.03.2015

Kaj/9

- 16 (Brunakärr) 875 euro/m² vy
21 (Hermanstad) 1 000 euro/m² vy
22 (Vallgård) 950 euro/m² vy
25 (Kottby) 900 euro/m² vy
28 (Åggelby) 800 euro/m² vy
28 (Åggelby, Månsas) 700 euro/m² vy
29 (Haga, södra) 800 euro/m² vy
29 (Haga, norra) 700 euro/m² vy
43 (Hertonäs) 775 euro/m² vy (i strandområdena 1 000–1 100 euro/m² vy)
43 (Hertonäs, Kasberget) 600 euro/m² vy
46 (Sockenbacka) 675 euro/m² vy
- Enligt bedömningsutlåtandet är storleksklassen för marknadsvärdena på småhustomterna i stadsdelarna följande:
- Stadsdel, genomsnittspris (euro/kvadratmeter våningsyta)
- 28 (Åggelby) 1 000 euro/m² vy (västra och östra delen)
39 (Staffansby) 1 000 euro/m² vy
43 (Hertonäs) 975 euro/m² vy (Hertonäs och Kasberget, i strandområdena 1 100–1 400 euro/m² vy)

Prissättning vid försäljning av bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015

Enligt förslaget ska det s.k. rimliga verkliga värdet tillämpas vid prissättningen för de arrendeavtal som löper ut år 2015. Då bestäms å-priset för byggrätten på basis av genomsnittet för det fastställda eller uppskattade priset för arrendegrunder och en bedömning av en utomstående sakkunnig om det verkliga värdet på tomten. Grunden för den uppskattade storleken på försäljningspriserna är det genomsnittliga priset för de verkliga värdena och i fråga om försäljningspriset genomsnittet för de genomsnittliga priserna för arrendegrunder och de genomsnittliga priserna för de verkliga värdena.

Med beaktande av det ovanstående kan försäljningspriserna för tomterna med arrendeavtal som löper ut år 2015 bestämmas så att försäljningspriset baserar sig på följande å-priser vid tomtaffärerna:



25.03.2015

Kaj/9

Flervåningshus

Stadsdel, euro/kvadratmeter våningsyta

12 (Åshöjden) 730 euro/m² vy

14 (Bortre Tölö) 1 140 euro/m² vy

16 (Brunakärr) 670 euro/m² vy

21 (Hermanstad) 750 euro/m² vy

22 (Vallgård) 720 euro/m² vy

25 (Kottby) 690 euro/m² vy

28 (Åggelby) 630 euro/m² vy

28 (Åggelby, Månsas) 630 euro/m² vy

29 (Haga, södra) 630 euro/m² vy

29 (Haga, norra) 560 euro/m² vy

43 (Hertonäs) 600 euro/m² vy

43 (Hertonäs, Kasberget) 490 euro/m² vy

46 (Sockenbacka) 530 euro/m² vy

Småhus:

stadsdel, euro/kvadratmeter våningsyta

28 (Åggelby) 760 euro/m² vy

28 (Åggelby, Månsas) 750 euro/m² vy

39 (Staffansby) 750 euro/m² vy

43 (Hertonäs) 730 euro/m² vy

Med beaktande av de tomtspecifika förhållandena är det motiverat att fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare kan besluta om att höja eller sänka priset med högst tio procent om priset ovan är oskäligt för staden eller köparen eller om övriga särskilda tomtspecifika grunder hänför sig till prissättningen.

Försäljningspriset bestäms på basis av byggrätten



Försäljningspriset på tomterna baserar sig på den vid tidpunkten för köpslutet byggbara våningsytan (m² vy) för den huvudsakliga disponeringen för tomten i den gällande detaljplanen eller i andra hand i byggloven, eller, om våningsytan i detaljplanen eller byggloven har överskridits, på den byggda våningsytan enligt överskridningen. I övrigt tillämpas av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna preciserande principer för prisbestämning.

Principer för prissättning för bostadstomter med arrendeavtal som tidigare förnyats

Enligt förslaget ska det rimliga gängse priset tillämpas som försäljningspris också på bostadstomterna med långfristiga arrendeavtal som förnyats före året 2015.

I likhet med de avtal som upphör år 2015 baserar sig försäljningspriset för tomterna enligt förslaget på den byggbara våningsytan (m² vy) för den huvudsakliga disponeringen för tomterna i den gällande detaljplanen eller på våningsytan för den huvudsakliga disponeringen i byggloven vid tidpunkten för köpslutet, eller, om våningsytan i detaljplanen eller byggloven har överskridits, på den byggda våningsytan enligt överskridningen och ett å-pris (euro/m² vy) som särskilt ska bestämmas.

Å-priset för byggrätten bestäms på basis av genomsnittet för det fastställda eller uppskattade priset för arrendegrunder och en bedömning av en utomstående sakkunnig om det verkliga värdet på tomten. Om förslaget godkänns ska fastighetsnämnden fastställa priserna för områdena som bestäms på grunderna ovan i slutet av 2015.

Om principerna för prissättningen ovan är oskäligen för staden eller köparen eller om övriga särskilda tomtspecifika grunder hänför sig till prissättningen, kan fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare besluta om att höja eller sänka priset med högst tio procent.

Övriga villkor och viktiga principer för försäljning av tomter till arrendetagare

Förslaget utgår från att arrendetagarna för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 har rätt att köpa sin tomt. Tomten säljs till arrendetagaren eller en av denne förordnad part.

Vid försäljning av tomter utan anbudstävling bestäms den gängse prisnivån för försäljningspriset alltid vid behov på en bedömning av en utomstående sakkunnig och på tillgängliga referensprisuppgifter. För affärs- och kontorslokaler eller dylika tas samma försäljningspris ut som för bostäder.



Tomter anvisade för allmänna byggnader eller dylika i detaljplanen säljs inte, om fastighetsnämnden inte särskilt beslutar annat.

Köpeanbudet kan godkännas med den förutsättningen att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad och att tomtens ägarskap inte har sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. Dessutom ska tomten planläggningsmässigt vara slutförädlad. Det ska inte finnas någon avsevärd värdestegring för tomten i sikt genom planläggning och tomten ska inte ha betydliga möjligheter till tillbyggnad.

Stadsplaneringskontoret gör vid behov i enlighet med ett särskilt utlåtande upp en bedömning om tomtens planläggningsmässiga förädlingspotential och tomtens betydelse för utveckling av markanvändningen på lång sikt och för stadens markpolitiska mål.

Kravet på att tomten planläggningsmässigt ska vara slutförädlad leder till att arrendetagarna för tomter för egnahemshus som utgångspunkt inte får möjlighet att köpa sin tomt, eftersom man i dessa fall kan planlägga tillbyggnad på tomten eller tomten kan planläggas till en tomt för radhus eller flervåningshus. Det är inte motiverat att arrendetagaren köper tomten till ett förmånligt pris av staden, ansöker om en detaljplaneändring för tomten och säljer tomten vidare till ett betydligt högre pris. Man kan avvika från detta om en tomt för egnahemshus ligger i ett område där staden inte har annan markegendom. Då kan det vara möjligt att sälja också en tomt för egnahemshus. Dessutom ska de skyddade objekten bedömas fall för fall eftersom tillbyggnandet i dessa objekt ofta är omöjligt i praktiken.

Det är dock inte möjligt att godkänna köpeanbudet om tomten som ska säljas som ett enskilt markområde har sådan betydelse för staden att tomtaffären avsevärt försämrar stadens funktionsmöjligheter i området till exempel av den anledningen att staden har underjordiska eller andra för staden viktiga konstruktioner eller anläggningar på tomten. I situationer som denna kan det inte anses vara motiverat att försvåra stadens verksamhet.

Köparen ansvarar för de skatter och övriga avgifter som beror på affären och för att avtal för eventuella obligatoriska servituts- och sambruksarrangemang ingås och för de kostnader som en eventuell registrering av avtalen medför.

I övrigt gäller för tomtaffärerna stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.



Principerna för försäljning av bostadstomterna med långfristiga arrendeavtal som tidigare förnyats motsvarar i sina huvuddrag principerna för försäljning av tomterna med arrendeavtal som löper ut år 2015.

Köpmöjlighetens giltighet och behandling av ansökningarna

Arrendetagarna för tomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 ska senast inom två år efter att den nya arrendeperioden trätt i kraft, dvs. senast 31.12.2017 lämna in ett godtagbart köpeanbud enligt de anvisningar som fastighetskontorets tomtavdelning senare utarbetar. Ansökningar som kommer in efter den bestämda tiden kommer inte att godkännas om staden i fortsättningen inte beslutar förlänga ansökningstiden. Det är motiverat att ange en bestämd tid eftersom staden inte kan förbinda sig till de fasta priserna i detta beslutsförslag för en längre tid än cirka två år. Den bestämda tiden kan anses som rimlig för arrendetagaren med beaktande av den tid som staden och arrendetagaren använder för beredning av och beslutsfattandet i ärendet.

Ansökningar som gäller köp av tomter med arrendeavtal som tidigare förnyats tas i regel upp till behandling först i början av 2016 och möjligheten att köpa tomten ska sökas senast 31.12.2019. Det är nödvändigt att genomföra försäljningen stegvis eftersom priserna för dessa tomter kan fastställas först under år 2015. Fastighetsnämndens tomtavdelning har för tillfället inte heller resurser att i omfattande utsträckning behandla ansökningarna och det är också därför motiverat att behandla ansökningarna i faser.

De arrenden som förfaller eller har förfallit till betalning efter att ett nytt arrendeavtal träder i kraft och innan köpebrevet undertecknas återbetalas enligt förslaget inte till arrendetagarna. Inte heller de arrenden som betalats under tidigare arrendeförhållanden återbetalas enligt förslaget till arrendetagarna. Här hänvisar man till det som konstaterats ovan om stadgandena om egendomsskyddet och den kommunala självstyrelsen i grundlagen. På allmän nivå träder olika myndighetsbeslut och -bestämmelser inte i kraft retroaktivt utan först räknat från tidpunkten för beslutet eller efter en övergångstid som anges i beslutet.

Bedömning av förslagets ekonomiska och övriga konsekvenser

Hur förmånligt det är för staden att sälja tomterna

Enligt fastighetsnämnden är det som utgångspunkt åtminstone ekonomiskt och markpolitiskt ett förmånligt alternativ för staden att utarrendera tomterna. Att bevara stadens äganderätt till tomterna



säkerställer stadens möjligheter att utveckla områdena på lång sikt och då stannar även värdestegringen på marken hos staden. Utarrendering säkerställer staden ett långfristigt och jämnt inkomstflöde. Jämfört med utarrendering snabbar försäljningen av tomterna betydligt upp stadens kassaflöde och det bundna kapitalet på tomten frigörs snabbare för olika ändamål vid försäljningstidpunkten.

Det är relativt utmanande att jämföra försäljning och utarrendering av mark eftersom flera olika faktorer påverkar jämförelsen som ska förverkligas genom metoder för kalkylering av nuvärdet. Faktorer som påverkar kalkylerna är bl.a. förhållandet mellan tomtens försäljningspris och det kalkylmässiga pris som arrendepriiset bygger på, avkastningsprocenten vid utarrendering, diskonteringsräntan vid kalkylering av arrendeinkomsternas nuvärde, utvecklingen av fastighetsskatten på lång sikt, den uppskattade stegringen i markvärdet på lång sikt och stadens aktuella ekonomiska läge. Dessutom har även stadens bostads- och näringspolitiska mål och hur de främjas en betydlig inverkan på uppskattningen. Möjligheten att köpa tomten är till och med en knäckfråga för till exempel en stor del institutionella investerare i projekt för verksamhetslokaler. Detta gäller ofta också för investerare i fritt finansierade hyresbostäder.

Med hänvisning till det ovanstående ska stadens markegendom enligt fastighetsväsendet anses som en dynamisk resurs som innebär att tomter kan säljas om detta är nödvändigt med anledning av stadens ekonomiska läge eller i syfte att uppnå de bostads- och näringspolitiska målen, men utarrendering av mark ska dock förbli den huvudsakliga upplåtelseformen på lång sikt.

Med beaktande av stadens nuvarande ekonomiska läge och de svaga utsikterna inom de närmaste åren, stadens investeringsbehov och de föreslagna arrende- och försäljningsgrunderna för arrendeavtal som löper ut år 2015 och andra faktorer kan köpmöjligheten för arrendetagarna enligt fastighetsväsendets bedömning anses som ekonomiskt motiverat för staden.

Förslagets inverkan på inkomster från försäljning och utarrendering av mark

Försäljning av de utarrenderade tomterna sänker stadens arrendeinkomster från dessa tomter med ett motsvarande belopp. Om alla bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 utarrenderas till de föreslagna priserna för arrendegrunder blir arrendeinkomsten från tomterna cirka 4 miljoner euro år 2016. Efter den föreslagna övergångsperioden på tio år (år 2026) uppgår arrendeinkomsterna från tomterna till cirka 8 miljoner euro om året. Kalkylmässigt förlorar staden alltså årligen det ovanstående beloppet i arrendeinkomster om alla



dessa tomter säljs. Försäljningen har dock i praktiken nästan ingen inverkan på stadens nuvarande arrendeinkomster och deras nivå eftersom arrendeinkomsterna från de arrendeavtal för bostadstomter som löper ut år 2015 är mycket marginella i nuläget, sammanlagt bara cirka 500 000 euro om året. Effekten syns alltså bara i att utvecklingen av arrendeinkomsterna saktar ner.

Om alla tomter däremot säljs till de föreslagna försäljningspriserna uppgår de kalkylmässiga försäljningsinkomsterna till cirka 258 miljoner euro. Dessutom betalar köparna fastighetsskatt för de köpta tomterna räknat från ingången av året efter anskaffningen. Den allmänna fastighetsskatten för mark är 0,8 procent räknat från ingången av 2015, vilket betyder att fastighetsskatteinkomsterna från tomterna uppgår till cirka 0,8 miljoner euro om året enligt en grov uppskattning.

Arrendeinkomsterna från arrendeavtalen förnyade år 2010 uppgick år 2013 till cirka 2,6 miljoner euro om året. Enligt stadsfullmäktiges beslut 29.4.2009 (95 §) gäller för dessa tomter ett övergångsförfarande på tio år enligt vilket arrendet börjar tas ut till det fulla beloppet först räknat från 2020. Detta leder till att arrendeinkomsterna år 2020 från arrendeavtalen förnyade år 2010 enligt en grov uppskattning blir 25 % högre än arrendeinkomsterna för närvarande, vilket innebär att arrendeinkomsterna från dessa tomter uppgår till cirka 3,2 miljoner euro om året år 2020 (räknat i nivån vid utgången av 2014).

Arrendeinkomsterna från arrendeavtal för bostadstomter förnyade år 1999 och 2000 och tidigare sedan början av 1980-talet uppgick år 2013 till sammanlagt cirka 2,5 miljoner euro om året. Övergångstiden för betalningen av arrendena i dessa avtal har i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 12.2.1997 redan löpt ut och tomtarrendena tas ut till det fulla beloppet. De förhållandevis små arrendena jämfört med det stora antalet avtal (cirka 1 000 avtal) förklaras delvis genom att de förnyade avtalen i fråga främst gäller för tomter för småhus.

Ett betydligt stort antal avtal som förnyats tidigare än avtalen ovan, dvs. i början av 1980-talet och på 1970-talet eller tidigare ska förnyas åren 2020–2024. Tomtavdelningen börjar år 2016 bereda förnyandet av de arrendeavtal som löper ut i början av 2020-talet. Största delen av dessa avtal är avtal för tomter för egnahemshus och de nuvarande arrendeinkomsterna från avtalen är marginella jämfört med de nya arrendeavtalen och de redan förnyade arrendeavtalen. En annan stor grupp med arrendeavtal som ska förnyas åren 2020–2024 är avtal för sådana tomter för flervåningshus som ännu inte har förnyats. Den grova granskningen av effekterna från försäljningen kan alltså i fråga om de redan förnyade avtalen begränsas till avtal som förnyats efter början av 1980-talet, eftersom tomter för egnahemshus enligt detta



förslag inte ska säljas som utgångspunkt och eftersom arrendetagarna för tomter med arrendeavtal som ännu inte har förnyats inte har rätt att köpa sin tomt enligt detta förslag.

Om tomter med arrendeavtal som förnyats efter början av 1980-talet säljs till de nuvarande uppskattade försäljningspriserna, uppgår de kalkylmässiga försäljningsinkomsterna enligt en grov uppskattning till cirka 350 miljoner euro. Dessutom betalar köparna fastighetsskatt för de köpta tomterna räknat från ingången av året efter anskaffningen. Om fastighetsskatten stannar på samma nivå på 0,8 procent de kommande åren, uppgår fastighetsskatteinkomsterna från tomterna enligt en grov uppskattning till cirka 1,1 miljoner euro om året. Många av tomterna ovan är tomter för egnahemshus som enligt förslaget inte ska säljas och som därför inte har beaktats i de uppskattade försäljningsinkomsterna.

Det är skäl att betona att kalkylerna ovan är teoretiska. På basis av fastighetsväsendets erfarenheter kan man bedöma att bara relativt få arrendetagare utnyttjar möjligheten att köpa tomten eftersom prissättningsgrunderna för förnyandet av de arrendeavtal som löper ut år 2015 är mycket rimliga, och även den nuvarande arrendenivån i de arrendeavtal som tidigare förnyats på de flesta av arrendetomterna är mycket rimlig jämfört med försäljningspriset för tomten och de efterföljande ekonomiska effekterna (höjning av finansieringsvederlaget för aktieägarna eller betalning av skuldandelen). Många fallspecifika faktorer påverkar arrendetagarnas vilja (och möjligheter) att köpa tomten, och alla arrendetagare måste överväga de ekonomiska effekterna av tomtanskaffningen för sig själva. Faktorer som kommer upp är åtminstone kostnaderna för ombyggnadsåtgärder som redan genomförts och som kommer att genomföras, fastighetsskatten som ska betalas för tomten och räntenivån för det för tomtköpet nödvändiga bolagslånet eller annat arrangemang och övriga villkor. Åtminstone i större bostadsaktiebolag kan beslutsfattandet dessutom möta stora utmaningar.

Med hänvisning till det som anges ovan och med beaktande av stadens mycket stora bestånd av arrendeavtal kan man konstatera att förslagets inverkan på stadens inkomster från försäljning och utarrendering av mark sannolikt förblir relativt liten fastän tomtaffärer under ett enskilt år dock kan ha stor betydelse för att kunna uppnå de mål för markförsäljningen som satts upp för året i fråga.

De markpolitiska konsekvenserna av förslaget

Genom stadens markpolitiska mål har man under flera årtionden strävat att bevara ägarskapet av områdena i stadens gemensamma



ägo hos staden i syfte att säkerställa stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. Detta förslag avviker från denna princip.

Fastän den föreslagna ändringen i praxisen för tomtupplåtelse är avsevärd på principiell nivå blir dess markpolitiska konsekvenser små eftersom relativt få arrendetagare sannolikt i praktiken kommer att ha vilja eller möjlighet att köpa tomten. Det är dessutom en förutsättning för försäljning av tomterna enligt de föreslagna upplåtelsevillkoren att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad. Tomten ska inte ha betydelse för utveckling av markanvändningen på lång sikt eller sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. De markpolitiska förutsättningarna för tomtförsäljningen utreds fall för fall i samarbete med stadsplaneringskontoret om man i övrigt har kommit överens med arrendetagaren i förhandlingarna.

Om det efter tomtaffären utarbetas en detaljplaneändring för tomten som möjliggör kompletteringsbyggnad i omfattande utsträckning, för staden underhandlingar med ägaren om ett markanvändningsavtal i enlighet med de markpolitiska principerna fastställda av stadsstyrelsen och ingår ett markanvändningsavtal med denne. Viktiga villkor för stadens markpolitik kan då inkluderas i avtalet. Trots försäljningen av tomten står också andra lagstadgade markpolitiska styrmetoder fortfarande till stadens förfogande.

Till slut

Stadens inkomster från försäljning av mark har en avsevärd betydelse för finansiering av stadens investeringar under de svåra ekonomiska tiderna. Också för närvarande ska mer än 20 % av de årliga investeringarna täckas med inkomsterna från markförsäljning. Staden använder inkomsterna från markförsäljning också för ökning av markegendomen. Stadens möjligheter att fortsätta aktiva markförvärv under kommande år är troligen något beroende av stadens inkomster från markförsäljning och deras utveckling.

Ökningen i försäljning av tomter saktar ner utvecklingen av stadens arrendeinkomster på kort sikt. Med tillräckliga inkomster från markförsäljning kan man dock stöda det aktiva markförvärvet i syfte att öka tomtbeståndet och på så sätt säkerställa att investeringarna i infrastrukturen, kollektivtrafiken och dylika nödvändiga faktorer i de nya områden som ska planläggas genomförs i rätt tid. Största delen av de tomter som bildas i de nya områdena (till exempel Östersundom) kommer i sinom tid att upplåtas genom att utarrendera dem enligt den nuvarande praxisen, vilket har en positiv inverkan på utvecklingen av stadens arrendeinkomster på längre sikt. Det ligger i stadens intresse



25.03.2015

Kaj/9

med tanke på stadens totalekonomi att fastighetsväsendet kan uppnå de för väsendet uppsatta målen för markförsäljning och tomtupplåtelse på både lång och kort sikt. Ett sätt att öka stadens inkomster från markförsäljning de kommande åren är att erbjuda arrendetagarna för tomter med avtal som kommer att löpa ut möjlighet att köpa tomten, fastän detta troligen har relativt små effekter.

Förslaget är ett svar till responsen från arrendetagarna för fastighetsväsendets bostadstomter och ökar arrendetagarnas valfrihet. Förslaget är ekonomiskt motiverat för staden och har sannolikt bara små markpolitiska effekter. Förslaget kan anses vara ändamålsenligt och värt understöd.

Om stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget om försäljning av de angivna bostadstomterna med arrendeavtal som ska förnyas eller som tidigare förnyats kommer detta särskilt att meddelas till arrendetagarna genom en skrivelse och på fastighetskontorets webbsidor.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Luettelo tonteista

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 226

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



25.03.2015

Kaj/9

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri



Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päätä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5



25.03.2015

Kaj/9

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo ennen vuotta 2015 päättyneiden ja uudelleen vähintään noin 50 vuodeksi vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahintana sovelletaan kohtuullista käypää hintaa. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavassa tai luvassa määritellyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.

Kerrosalalle määritellään kaupungin alueella soveltaman vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.



25.03.2015

Kaj/9

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja



25.03.2015

Kaj/9

yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

02.03.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.

Kannattaja: Pilvi Torsti

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.

Jaa-äännet: 9

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 6

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 0

Poissa: 0



25.03.2015

Kaj/9

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

23.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 609

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä nro 1 luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri



- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän



25.03.2015

Kaj/9

aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana eräänntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää todeta, että myös niillä asuntotonttien vuokralaisilla, joiden pitkäaikainen (vähintään noin 50 vuoden pituinen) maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015 ja joille on tehty uusi maanvuokrasopimus, on mahdollisuus tehdä ostotarjous tontistaan.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo aikaisemmin kuin vuonna 2015 päättyneiden asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:



25.03.2015

Kaj/9

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahinta on kohtuullinen käypä hinta. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä erikseen määritettävään yksikköhintaan (euroa/k-m²). Yksikköhinta määräytyy alueen vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvistä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole



sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan



Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määräämälle" pois.

Kannattajat: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määräämälle" pois.

Jaa-äännet: 5

Jasmin Hamid, Sole Molander, Pia Pakarinen, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äännet: 2

Jaana Aaltonen, Kirsi Pihlaja

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Antti Hytti, Tuomas Rantanen

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi