

## As Oy Karkkilan Toivikkeenrinteen ostotarjouksen hyväksyminen

Tekninen lautakunta 15.12.2022 § 94

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka  
Valmistelija: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Jani Hallenberg

Kiinteistön Asunto Oy Karkkilan Toivikkeenrinteen (os. Miilutie 4) yhtiökokouksessa 28.6.2022 on päätetty tarjota Karkkilan kaupungille vuokratontin 224-003-0031-0007-V lunastusta 174.240€ hinnalla. Tarjoukseen sisältyi kiinteistön osuus viereisestä parkkipaikkatontista omaksi. Kyseinen parkkipaikkatontti on jaettu naapuritaloyhtiön (As Oy Karkkilan Miilutie 6) kanssa. Tarjoukseen sisältyi myös se, että Karkkilan kaupunki hoitaisi tontin muodostamiskulut. Asunto Oy Karkkilan Toivikkeenrinteen tarjous on saapunut Karkkilan kaupungille Toivikkeenrinteen edustajalta 20.10.2022 lähettämän sähköpostin muodossa. Kiinteistö Oy Toivikkeenrinne (kiinteistötunnus 224-3-31-7) ja Kiinteistö Oy Karkkila Miilutie 6 (kiinteistötunnus 224-3-31-4) yhtiöt ovat yhdessä allekirjoittaneet vuokrasopimuksen parkkipaikkatontista (kiinteistötunnus 224-3-31-6) kaupungin kanssa. Vuokrasopimusten mukaan parkkipaikkatontin vuokran suhdeluvut ovat Toivikkeenrinne 23/44 ja Miilutie 6 suhteella 21/44.

Asunto Oy Karkkilan Toivikkeenrinne (0127109-9) on tällä hetkellä vuokralla tontilla 224-3-31-7. Kiinteistön vuokrasopimus on voimassa 15.4.2025 saakka. Tontit on asemakaavassa määritelty kuuluvan asuntokerrostalojen korttelialueeseen. Tällä hetkellä valtuuston 5.9.2011 päätöksen mukaan, kerrostalotonttien myyntihinta määräytyy luovutettavan rakennusoikeuden mukaan 120 €/k-m<sup>2</sup>. Kaavassa tontin rakennusoikeudeksi on määritelty 1650 k-m<sup>2</sup>. Tontin perusmyyntihinnaksi muodostuu näin ollen 198.000€. Voimassa olevan taksan mukaan tontin muodostamiskulut kyseisellä tontilla on 1.020€.

Ostotarjous on 12% alle kaupunginvaltuuston tekemän tontin myynnin hinnoittelupäätöksen vuodelta 2011. Perusteena lunastajalla on jo aiemmin toteutunut tonttikauppa Asunto Oy Karkkilan Rinteelän osalta, jossa kaupunginhallitus kokouksessaan 13.8.2018 § 167 ja kaupunginvaltuusto kokouksessaan 10.9.2018 § 47 ovat hyväksyneet tontin kaupan 12% alennuksella Karkkilan kaupunginvaltuuston 5.9.2011 tekemän päätöksen tonttihinnoitteluun.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka  
Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään, mutta ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista.

Päätös: Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään siten, että ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista.

Täytäntöönpano: kaupunginhallitus  
Asunto Oy Karkkilan Toivikkeenrinne

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka, kaupunginjohtaja Tuija Telén

Tekninen lautakunta on käsitellyt kokouksessaan 15.12.2022 Asunto Oy Karkkilan Toivikkeenrinteen (0127109-9) 20.10.2022 tekemää tarjousta vuokralla olevan kiinteistön ostosta. Saatu ostotarjous poikkeaa Karkkilan valtuuston 5.9.2011 päättämistä myyntihinnoista, joten tarjouksen hyväksyminen tuodaan erikseen päätettäväksi.

Kyseinen kiinteistö sijaitsee kaupungin vuokratontilla 224-3-31-7. Kiinteistön vuokrasopimus on voimassa 15.4.2025 saakka. Tontti on asemakaavassa määritelty kuuluvan asuntokerrostalojen korttelialueeseen.

Valtuuston 5.9.2011 päätöksen mukaan kerrostalotonttien myyntihinta määräytyy luovutettavan rakennusoikeuden mukaan 120 €/k-m<sup>2</sup>. Kaavassa tämän kyseisen tontin rakennusoikeudeksi on määritelty 1650 k-m<sup>2</sup>. Tontin perusmyyntihinnaksi muodostuisi näin ollen 198.000€. Voimassa olevan taksan mukaan tontin muodostamiskulut kyseisellä tontilla on 1.020€.

Ostotarjouksen perusteena tarjouksen tekijä on käyttänyt aiemmin toteutunutta tonttikauppaa Asunto Oy Karkkilan Rinteelän osalta, jonka valtuusto päätti vuonna 2018 (KH 13.8.2018 §167, KV 10.9.2018 §47) myydä valtuuston päättämistä myyntihinnoista poiketen (12% alennus).

Kaupunginvaltuusto päättänyt 5.9.2011 §56 tonttien hinnoitteluperiaatteen ja edelleen päättänyt 20.5.2019 §17, että vuokratonttien myynti toteutaa kyseisen vuoden 2011 päätöksen mukaan.

Asunto Oy Toivikkeenrinteen vuokrasopimus on voimassa 15.4.2025 saakka. Kiinteistöstä saatava vuokratulo on 2701 € vuodessa (toteutunut vuonna 2022). Eriksien parkkipaikasta saatava vuokratulo on 186 € vuodessa. Mikäli kiinteistö myydään, on siitä kaupungille saatava kiinteistöverotulo 4521,31 euroa vuodessa (verottajan kiinteistötietojen mukaan).

Kaupunginhallituksen kokoukseen tehdyn lisävalmistelun perusteella on taloudellisten seikkojen perusteella tarkoituksenmukaista esittää valtuustolle aiemmin päätetyistä tontinmyyntihinnoista poikkeamista Asunto Oy Toivikkeenrinteen kohdalla ja hyväksyä tontista saatu ostotarjous.

Tämän asian valmistelussa tehtyjen selvitsten valossa on syytä myös tarkastaa kaupungin vuokratonttien hinnoitteluperusteet viipymättä.

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että  
1) tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään, ja että  
2) tontin ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kaupungin vuokratonttien hinnoittelua tarkastetaan vuoden 2023 aikana ja että asia tuodaan

erikseen valmisteltuna kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle ennen kesää 2023.

**Päätös:** Keskustelun kuluessa Markku Korhonen ehdotti Seppo Meren kannattamana asian palauttamista valmisteluun. Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Kaupunginhallitus 17.04.2023 § 330

**Esittelijä:** Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka  
**Valmistelija:** Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

Kiinteistön Asunto Oy Karkkilan Toivikkeenrinne (os. Miilutie 4) on tehnyt Karkkilan kaupungille ostotarjouksen vuokratontin 224-003-0031-0007-V lunastamisesta hintaan 174.240€.

Asunto Oy Toivikkeenrinteen nykyinen vuokrasopimus on voimassa 15.4.2025 saakka. Kiinteistöstä saatava vuokratulo on 2.701 € vuodessa (toteutunut vuonna 2022). Erikseen parkkipaikasta saatava vuokratulo on 186 € vuodessa.

Asiaa käsiteltiin kaupunginhallituksessa 6.3.2023 kokouksessa. Kokouksessa todettiin, että asian esittelyssä olleet tiedot kiinteistön verotuloista olivat virheelliset, ja asia palautettiin valmisteluun verotustietojen tarkistamiseksi.

Kaupungille mahdollisen kiinteistön maapohjasta myynnin jälkeen saatava kiinteistöverotulo on 1.732,03 euroa vuodessa (verottajan kiinteistötietojen mukaan).

Taloudellisten seikkojen perusteella on perusteltua esittää valtuustolle aiemmin päätetyistä tontinmyyntihinnoista poikkeamista Asunto Oy Toivikkeenrinteen kohdalla ja hyväksyä tontista saatu ostotarjous.

Tämän asian valmistelussa tehtyjen selvitysten valossa on syytä myös tarkastaa kaupungin vuokratonttien hinnoitteluperusteet viipymättä.

**Ehdotus:** Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että  
1) tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään, ja että  
2) tontin ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista.

Esittelijä teki muutetun päätösehdotuksen:  
Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että  
1) tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään, ja että  
2) tontin ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista ja  
3) pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta tässä kokouksessa

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko hyväksyä yksimielisesti Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

**Päätös:** Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1) tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään, ja että

- 2) tontin ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista ja
- 3) pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta tässä kokouksessa

Täytäntöönpano: Kaupunkikehitys

Kaupunginvaltuusto 24.04.2023 § 22

Ehdotus:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- 1) tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään, ja että
- 2) tontin ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista.

Päätös:

Keskustelun aikana Aulis Stenholm ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun. Paula Salapuro kannatti palautusehdotusta. Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Tiedoksi/toimeenpano: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Jani Hallenberg

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 153

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelija:

Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

Kiinteistön Asunto Oy Karkkilan Toivikkeenrinne (os. Miilutie 4) on tehnyt Karkkilan kaupungille ostotarjouksen vuokratontin 224-003-0031-0007-V lunastamisesta hintaan 174.240€. Asunto Oy Toivikkeenrinteen nykyinen vuokrasopimus on voimassa 15.4.2025 saakka. Kiinteistöstä saatava vuokratulo on 2.701 € vuodessa (toteutunut vuonna 2022). Erikseen parkkipaikasta saatava vuokratulo on 186 € vuodessa.

Asiaa palautettiin kaupunginvaltuustossa 24.04.2023 § 22 uudelleen valmisteluun, koska tontin alueella olevien eri toimintojen ja maanpäällisten rakenteiden osalta haluttiin varmistua niiden hallinnoinnista ja vastuista tontilla vuokralla olevien kahden asuntoyhtiön kesken sekä mahdollinen kaupungin rooli niiden osalta.

Kaupungin selvitysten mukaan kaupunki vuokraa ainoastaan tontin maapohjaa molemmille asuntoyhtiölle eikä kiinteistöllä sijaitsevat rakenteet ole kaupungin hallinnassa tai ylläpidossa. Asian käsittelyn yhteydessä selvisi myös, että molemmilla kiinteistöillä on sama isännöitsijätoimisto (Retta Isännöinti), jonka isännöitsijä on toiminut jatkoselvityksissä yhteyshenkilönä kaupungille. Selvityksissä on todettu, että asuntoyhtiöiden kesken ei ole epäselvää, miten tontilla olevia maanpäällisiä rakenteita ja toimintoja hoidetaan ja vastuita jaetaan. Näitä tontilla sijaitsevia toimintoja ovat muun muassa parkkipaikka lämmitystolppineen, polkupyörätelineitä, katos ja ajotie pihoille. Kiinteistön edustajan mukaan tontin maanpäälliset rakenteet ja niiden käyttö ja ylläpito on asuntoyhtiöiden kesken sovittu eikä niitä tarvitse erikseen maapohjan vuokran yhteydessä kaupungin kanssa selvittää. Lisäksi edellä manittu kiinteistöjen edustaja on esittänyt 29.5. viestissään kuultuaan molempien kiinteistöjen hallitusta, että talon

alla oleva pelkkä tontti ostetaan ja parkkipaikka jätettäisiin edelleen vuokralle.

Taloudellisten seikkojen ja lisäselvitysten perusteella on edelleen perusteltua esittää valtuustolle aiemmin päätetyistä tontinmyyntihinnoista poikkeamista Asunto Oy Toivikkeenrinteen kohdalla ja hyväksyä tontista saatu ostotarjous.

Tämän asian valmistelussa tehtyjen selvitysten valossa on syytä myös tarkastaa kaupungin vuokratonttien hinnoitteluperusteet viipymättä.

Ehdotus:

Kaupunginjohtaja Tuija Telén

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää, että

- 1) tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään, ja että
- 2) tontin ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 19.06.2023 § 45  
489/10.00.02/2022

Ehdotus:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- 1) tontin 224-3-31-7 ostotarjous hyväksytään, ja että
- 2) tontin ostaja vastaa tontinmuodostamiskuluista.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano:

Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka