

JHe / asuntotontit

3.10.2024

PERUSTELUMUISTIO

HEL 2023-000446, A1139-630

Pitkäaikainen vuokraaminen

Liite 3

# Perustelumuistio

## Erillispientalotontin 39328/27 pitkäaikainen vuokraaminen yksityishenkilölle (Tapaninkylä, Tapulikaupunki, Kortesuontie 30)

### Hakemus

Tuleva vuokralainen pyytää 20.9.2024 päivättyllä sähköpostiin liitetyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi hänelle pitkäaikaisesti Tapaninkylästä erillispientalotontin (AO) 39328/27 1.11.2024 alkaen.

### Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 22.05.2017 (574 §) varannut tontit omatoimista rakennuttamista varten 31.12.2020 saakka ja kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.5.2022, 292 § varata tontin vuokrattavien omakotitalotonttien hakuun.

Lyhytaikainen vuokraus tontista 39328/27 korvasi yksilöllisen varauspäätöksen.

### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 20.1.2023 (16 §) vuokrata tontin 39328/27 lyhytaikaisesti 1.2.2023 alkaen. Päätöksen mukaisesti vuokraus jatkuu kuukauden kerrallaan kauintaan 31.1.2025 saakka ehdolla, että maanvuokrat suoritetaan eräpäivänä ja pitkäaikaista maanvuokrasopimusta haetaan alkamaan viimeistään 1.2.2025. Lyhytaikaisen vuokrauspäätöksen jälkeen hakijan puoliso luopui vuokrauksesta ja antoi sähköpostilla suostumuksensa, että vuokraus siirrettään kokonaisuudessaan pitkäaikaisen vuokrauksen hakijan nimiin.

(A1139-581)

3.10.2024

PERUSTELUMUISTIO

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12191 mukaan tontti 39328/27 on enintään kaksikerroksisten erillispientalojen (AO) korttelialuetta.

Tontin rakennusoikeus on 145 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on 475 m<sup>2</sup>. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1ap / asunto, jonka lisäksi kutakin asuntoa kohti tulee olla tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tonttia on merkitty kiinteistörekisteriin 20.12.2018.

## Rakennussuunnitelmat

Kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö on tutkinut tontille 39328/27 toteutettavien rakennusten rakennussuunnitelmat 2.11.2023. Vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen kerrosala ei ylitä asemakaavan sallimaa 145 k-m<sup>2</sup>:n kerrosalaa.

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 31.12.2085 saakka. Vuokrausperiaatteet on käsitelty hinnoitteluryhmässä 15.6.2022 perustuen konsultin tekemään arviolausuntoon.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

## Vuokra-alueen maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin 39328/27 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2323)	Perusvuosivuokra € (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra € (ind. 2323)
145	1 050	262,16	6 090

(145 x 1 050 x 4 % / 12). Kuukausivuokraksi tulee 507,50 euroa.

Maanvuokra perustuu rakennusoikeuteen 145 k-m<sup>2</sup>.

## Hyvitys maanvuokrasta

Kiinteistölautakunnan 26.11.2015 (555 §) tekemän päätöksen mukaisesti lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella 1.4.2023 alkaen peritty maanvuokra hyvitetään, mikäli vuokraaja tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

Hyvitys lasketaan vähentämällä pitkäaikaisen sopimuksen vuokrasta yhtä monen kuukauden vuokra kuin lyhytaikaisen sopimuksen mukaista vuokraa on kertynyt sopimuksen alkamisesta (1.2.2023) kahden kuukauden vuokralla vähennettynä sen päättymiseen (31.10.2024).

3.10.2024

PERUSTELUMUISTIO

1.2.2023 – 31.10.2024 maksettua maanvuokraa on kertynyt 21 kuukauden ajalta, mistä hyvitetään 19 kuukautta. Koska 1.11.2024 alkavan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa ei peritä ensimmäisen 19 kuukauden aikana, vuokranmaksu alkaa 1.6.2026.

Lisäksi hyvitetään tontin varauksen yhteydessä suoritettu varausmaksu 1 500 euroa.

Ajalta 1.11.2024 – 31.12.2026 maksettava maanvuokra (7 kk) vähennettynä suoritettu varausmaksu 1 500 euroa on siten 2 052,50 euroa.