

63 § Godkännande av principerna för arrenderingen av tomterna i Smörbollsparken

Beslutsförslag

Kyrkofullmäktige

1. godkänner principerna för arrenderingen av tomterna (92-60-82-1, 92-60-82-2, 92-60-82-3, 92-60-72-3, 92-60-71-3, 92-60-71-4, 92-60-71-5, 92-60-71-6, 92-60-71-7, 92-60-5-27, 92-60-72-4, 92-60-72-5) på detaljplaneområdet Smörbollsparken i Sandkulla/Vanda
2. ger fastighetsdirektören fullmakt att begära konkurrerande anbud för långfristig utarrendering av ovan nämnda tomter
3. konstaterar att beslutet förutsätter att Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut gällande godkännande av arrendepinciperna.

Behandling

Under behandlingen gjordes 2 inlägg.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Beslutshistoria

GKR 29.4.2021, 119 §

Kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

1. godkänner principerna för arrenderingen av tomterna (92-60-82-1, 92-60-82-2, 92-60-82-3, 92-60-72-3, 92-60-71-3, 92-60-71-4, 92-60-71-5, 92-60-71-6, 92-60-71-7, 92-60-5-27, 92-60-72-4, 92-60-72-5) på detaljplaneområdet Smörbollsparken i Sandkulla/Vanda
2. ger fastighetsdirektören fullmakt att begära konkurrerande anbud för långfristig utarrendering av ovan nämnda tomter
3. konstaterar att beslutet förutsätter att Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut gällande godkännande av arrendepinciperna.

Beslut Enligt förslaget.

Redogörelse

Vanda och Helsingfors samfälligheter samäger ett antal tomter på detaljplaneområdet Smörbollsparken i Sandkulla/Vanda. Området omfattar följande tomter:

92-60-82-1 plan AK br 2 200 vym²

92-60-82-2 plan AK br 2 000 vy m²

92-60-82-3 plan LPA 2 241 m²
92-60-72-3 plan AK br 2 500 vy m²
92-60-71-3 plan AK br 1 500 vy m²
92-60-71-4 plan AK br 2 750 vy m²
92-60-71-5 plan AK br 2 900 vy m²
92-60-71-6 plan AK br 1 150 vy m²
92-60-71-7 plan A 2 250 vy m²
92-60-72-4 plan A 775 vy m²
92-60-72-5 plan LPA 675 m²

På området har en höghustomt (AK-3.200 vy m²) och fyra småhustomter (AO-3 133 m² e=0,25) planerats för Vanda stad.

Enligt gällande detaljplan har samfälligheternas tomter en byggrätt om totalt 18 709 vy m², varav höghustomternas (AK) andel är 15 000 vy m², radhustomternas (A) andel 3 025 vy m² och småhustomternas (AO) andel 685 vy m². Vanda samfällighet äger 64,11 % av tomterna och Helsingfors samfällighet 35,89%.

Samfälligheterna kommer att hålla en anbudstävling gällande arrenderingen av tomterna. Värdet på byggrätten har bygger på GEM Valuation Oy:s och Newsec Valuation Oy:s uppskattningar. Värdet på byggrätten uppskattas till:

AK-tomterna: 82-1 och 82-2 700 €/vy m²

övriga AK-tomter 625 €/vy m²

A-tomterna, alla tomter 800 €/vy m²

Det på enhetspriset baserade årsarrendet (grundarrendet) med beaktande av samfälligheternas krav på en 5 % avkastning är:

AK-tomterna: 82-1 och 82-2 35,00 €/vy m²

övriga AK-tomter 31,24 €/vy m²

A-tomterna, alla tomter 40,00 €/vy m²

Föreslås att samfälligheterna ingår långfristiga arrendeavtal för AK- och A-tomterna. Beslutet förutsätter att också Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut.

Följande principer föreslås beträffande arrendeavtalen:

1. Arrendetid

- 50 år

2. Justering av arrendet

- Grundarrendet knyts till fullo till levnadskostnadsindex (oktober 1951= 100). Som referensmånad för grundarrendets poängtal väljs februari 2021.

- Då 25 år gått sedan avtalet inleddes justeras grundarrendet enligt då gällande gängse tomtpris på området. Som referens används motsvarande vånings-, rad- och småhustomter inom en maximal radie av två kilometer. Grundarrendet justeras enligt det för stunden gällande gängse värdet och det nya årsarrendet fastställs med beaktande av det tidigare nämnda avkastningskravet på 5 %, dock så att minimiarrendet alltid är minst detsamma som grundarrendet i början av avtalsperioden. Justeringen fastställs 6 månader före den första 25 –årsperioden löper ut och träder i kraft då det 26:e arrendeåret inleds.

3. Arrendeförhållandet upphör

- Då arrendetiden löper ut har arrendatorn förtur att fortsätta arrendera tomten på villkor som parterna kommer överens om separat, förutsatt att det arrenderas för samma användningsändamål. Om arrendatorn vill utnyttja denna rätt ska hen skriftligt meddela arrendegivaren om detta senast ett (1) år innan arrendetiden löper ut, med hot om att i annat fall förlora arrenderätten.
- Om arrendatorn inte vill utnyttja sin förtursrätt är arrendatorn skyldig att innan arrendetiden löper ut på egen bekostnad avlägsna de på tomten befintliga byggnaderna och andra konstruktioner eller att erbjuda arrendegivaren dessa för inlösen till ett av arrendegivaren fastställt pris.

4. Registrering av arrenderätten, inteckningar och pantförbindelse

- Arrendatorn ska inom 6 månader räknat från undertecknandet av arrendeavtalet ansöka om att arrenderätten registreras
- Arrendatorn ska på egen bekostnad söka en inteckning med främsta företräde för ett belopp som motsvarar två års ingående arrende
- Arrendatorn överlåter som bevis för denna inteckning ett pantbrev till förmån för arrendegivaren som säkerhet för årsarrendet jämte dröjsmålsränta och inkassokostnader.

5. Fastighetsskatt

- Fastighetsskatten för arrendetomten betalas av arrendatorn till fullt belopp på basis av en räkning som arrendegivaren presenterar

Konkurrensutsättningen torde göras som en konkurrensutsättning av arrenderättsavgiften. Den avgörande faktorn blir således den arrenderättsavgift som anbudsgivaren erbjuder samfälligheterna. Sedan konkurrensutsättningen avgjorts ingås för varje enskilt område som arrendatorn arrenderar ett arrendeavtal, med beaktande av ovan nämnda principer.

Kyrkofullmäktige ska godkänna varje enskilt arrendebeslut och beslutet ska dessutom underställas Helsingfors domkapitel för fastställelse. Arrendebesluten förutsätter att Vanda samfällighet fattat motsvarande beslut.

Bilagor

24 GEM Arviolausunto_Hiekkaharjun Kulleropuiston asuintontit Van-
taa_240221 FINAL

