

65 § Utarrendering av fyra (4) egnahemstomter på detaljplaneområdet Sandkulla-Smörbollsparken i Vanda

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige:

1. godkänner att följande fyra tomter (92-60-5-25, 92-60-5-26, 92-60-7-12, 92-60-7-13) på detaljplaneområdet Sandkulla-Smörbollsparken erbjuds till utarrendering

2. godkänner principerna för arrenderingen av de ovan nämnda tomterna

3. godkänner arrendet för dessa tomter enligt följande:

92-60-5-25 och 92-60-5-26 – arrende 50,00 €/m² vy

92-60-7-12 och 92-60-7-13 – arrende 47,50 €/m² vy

4. ger fastighetsdirektören fullmakt att begära arrendeanbud för de ovan nämnda tomterna

5. konstaterar att beslutet förutsätter att Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut angående godkännande av arrendepriinciperna.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Beslutshistoria

GKR 20.5.2021, 168 §

Beslutsförslag

Samfällighetens direktör Juha Rintamäki

Kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige:

1. godkänner att följande fyra tomter (92-60-5-25, 92-60-5-26, 92-60-7-12, 92-60-7-13) på detaljplaneområdet Sandkulla-Smörbollsparken erbjuds till utarrendering

2. godkänner principerna för arrenderingen av de ovan nämnda tomterna

3. godkänner arrendet för dessa tomter enligt följande:

92-60-5-25 och 92-60-5-26 – arrende 50,00 €/m² vy

92-60-7-12 och 92-60-7-13 – arrende 47,50 €/m² vy

4. ger fastighetsdirektören fullmakt att begära arrendeanbud för de ovan nämnda tomterna

5. konstaterar att beslutet förutsätter att Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut angående godkännande av arrendeprinciperna

Beslut

Enligt förslaget.

Redogörelse

Vanda och Helsingfors samfälligheter samäger fyra (4) egnahemstomter på detaljplaneområdet Sandkulla-Smörbollsparken i Vanda. Tomterna är:

92-60-5-25kaava AO615 m²e=0,25-> ro 154 m² vy

92-60-5-26kaava AO658 m²e=0,25-> ro 165 m² vy

92-60-7-12kaava AO721 m²e=0,25-> ro 180 m² vy

92-60-7-13kaava AO740 m²e=0,25-> ro 185 m² vy

Alueelle on kaavoitettu tontteja myös Vantaan kaupungille. Kaupungilla on neljä omakotitonttia (yhteensä 3.133 m² e=0,25 -> ro 783 k-m²).

Voimassa olevan asemakaavan mukaan yllä olevilla seurakuntayhtymien omistamilla omakotitonteilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 685 k-m². Vantaan seurakuntayhtymä omistaa tonteista 64,11% ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 35,89%.

Tonttien rakennusoikeuden arvot on selvitetty GEM Valuation Oy:n toimesta helmikuussa 2021. Saatujen arviokirjojen mukaisesti rakennusoikeuden hinnat on arvioitu seuraavasti:

AO-tomterna br 150-175 m² 1.000 €/m² vy

br 175-201 m² vy 950 €/m² vy

Tanken är att säkerställa att tomtöverlåtelsen är ändamålsenlig och uppfyller det förväntade avkastningskravet. Samfälligheterna ordnar en anbudstävling för tomterna och anger det minsta acceptabla anbudspriset för respektive tomt. För de fyra AO-tomterna ingås långfristiga arrendeavtal. Anbudstävlingen ordnas som konkurrensutsättning av arrenderättsavgiften. Den avgörande faktorn blir därmed den arrenderättsavgift som anbudsgivaren erbjuder samfälligheterna. För alla tomter som arrendatorn arrenderar uppgörs ett arrendeavtal baserat på nedan angivna villkor efter att anbudstävlingen avgjorts. Beslutet förutsätter att också Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut gällande godkännande av arrendeprinciperna.

Beträffande arrendeprinciperna framförs följande:

1. Arrendetid

- 50 år

2. Justering av arrendet

- Grundarrendet knyts fullt ut till levnadskostnadsindex (oktober 1951=100). Grundarrendet och poängtalet fastställs enligt läget i februari 2021.
- Efter 25 år justeras grundarrendet så att det motsvarar gängse tomtvärde på området. Som referensobjekt används motsvarande radhus- och eh-tomter inom en högst 2 km radie från objektet. Det nya grundarrendet fastställs på basis av områdets gängse värde som läggs till grund för årsarrendet med beaktande av kravet på 5 % avkastning, dock så att minimiarrendet alltid minst motsvarar det grundarrende som uppbars då avtalsperioden inleddes. Justeringen görs 6 månader innan den första 25-årsperioden löper ut och det nya grundarrendet träder i kraft från början av det 26:e arrendeåret.

3. Arrendeavtalet upphör

- Då arrendetiden löper ut har arrendatorn förtur att få arrendera området på nytt på villkor om vilka man kommer överens separat, förutsatt att området åter arrenderas ut för samma ändamål. Om arrendatorn vill utnyttja denna förtursrätt ska hen skriftligt meddela arrendegivaren om detta senast ett (1) år innan arrendetiden löper ut med risk för att anars förlora sin förtursrätt.
- Om arrendatorn inte vill utnyttja sin förtursrätt är hen skyldig att innan arrendetiden löper ut på egen bekostnad avlägsna alla på tomten befintliga byggnader jämte fundament samt andra anläggningar eller alternativt erbjuda arrendegivaren dem för inlösen till ett pris som arrendegivaren fastställer.

4. Registrering av arrenderätten, inteckningar och pantförbindelse

- Arrendatorn ska ansöka om att få sin arrenderätt registrerad inom 6 månader räknat från det arrendeavtalet undertecknats.
- Arrendatorn ska på egen bekostnad ansöka om inteckning med främsta företräde för ett belopp som motsvarar två års ingångsarrende.
- Arrendatorn överlåter ett pantbrev för ovan nämnda inteckning som säkerhet för att årsarrendet jämte förseningsräntor och inkassoavgifter erläggs.

5. Fastighetsskatt

- Arrendatorn betalar fastighetsskatten för tomten till fullt belopp mot en faktura som arrendatorn presenterar.

Varje enskilt arrendeavtal framläggs för kyrkofullmäktige för godkännande och underställs Helsingfors domkapitel för fastställelse. Arrendebesluten förutsätter att Vanda samfällighet fattat motsvarande beslut.

