

Isokylän alueelta tonttien 529-119-0008-0004 ja 529-119-0009-0001 asettaminen myyntiin Huutokaupat.comiin

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 191
706/10.00.02.01/2022

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 2.6.2022.

Naantalin kaupunki omistaa Luonnonmaan saarella Isokylän kaupunginosasta Saaristomännynkujalta kaksi rakentamatonta loma-asumiseen tarkoitettua RA-3-tonttia: Kiinteistötunnukset 529-119-0008-0004 ja 529-119-0009-0001. Tontit osoitetaan Naantalin kaupunginvaltuuston 9.6.2014 hyväksymässä Santalantien asemakaavassa (Ak-305) loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-3).

Tontteja ei ole viime vuosina markkinoitu aktiivisesti, koska Santalantien alueelle on toteutettu asemakaavasta poikkeavaa rakentamista; Loma-asuntojen rakennuspaikoille on sallittu poikkeamisluvilla toteuttaa vakituisen asumisen rakentamista. Samaten Saaristomännynkujan tonttien omistuksessa on tapahtunut muutosta. Aikaisemmin kaupunki omisti suurimman osan Saaristomännynkujan varren tonteista, mutta luopui näistä kahta tonttia lukuun ottamatta Kultaranta Resortin kanssa tehdyssä vaihtokirjassa vastineeksi maa-alueista Asuntomessualueella. Näiden syiden vuoksi tonttien markkinointia loma-asuntotontteina ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi.

Kaupunki on keväällä 2022 hakenut poikkeamispäätöstä sille, että tonteille voidaan toteuttaa vakituista asumista. Poikkeamispäätös on käsitellyssä Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostossa 13.6.2022. Mikäli poikkeamiset myönnetään, voidaan päätöksen lainvoimaistuttua tontteja markkinoida vakituiseseen asumiseen tarkoitettuina tontteina.

Luovutusmenettelystä

Luovutusmenettelyksi ehdotetaan vapaata huutokauppaa Huutokaupat.com-palvelussa. Tekniset palvelut on pitkään miettinyt kyseisen palvelun käyttöönottoa osana kaupungin kiinteän omaisuuden luovutuksia. Kaupungille haettiin palvelun tunnukset käyttöön vuonna 2019, mutta tähän mennessä ei ole kohteita asetettu myyntiin. Lisäksi kaupungille on tullut potentiaalisten tontinostajien kautta palautetta, että Naantalin perinteisesti käyttämä tarjousmenettely, jossa tarjoaja tekee yhden tarjouksen pohjahinnasta ylöspäin tietämättä muiden tarjoajien mahdollisista tarjouksista, luo epävarmuutta tontin todellisesta arvosta. Avoimella huutokaupalla pystytään potentiaalisten tontinostajien mukaan näkemään paremmin tontin todellinen arvo.

Mezzoforte Oy markkinoi Huutokaupat.com-palveluaan Suomen suurimpana ja tehokkaimpana arvo-omaisuuden myyntikanavana. Palvelua voidaan pitää helpompana tapana saada myytävälle kohteelle valtakunnallinen näkyvyys. Palvelua käyttää tällä hetkellä aktiivisesti useampi kunta ympäri Suomen, jotka ovat pääosin olleet tyytyväisiä palveluun ja sen tuottamiin tuloksiin. Näiden kuntien joukkoon mahtuu niin kasvukeskuksia kuin pieniä maalaiskuntiaakin. Muita mainittavia kiinteän omaisuuden myyjiä kyseisen palvelun kautta ovat Vapo, Metsähallitus ja

Ulosottolaitos. Palvelu on maksullinen. Ilmoitusmaksu on 99 € per ilmoitus, minkä lisäksi palvelu perii myyntipalkkiota 1,9 % myyntihinnasta, jos kohde myydään tarjoajalle.

Saaristomännynkujan tontit ovat sijainniltaan irrallisia muusta kaupungin tonttitarjonnasta eikä niille ole vahvistettua hinnoittelupäätöstä, joten ne ovat luonteva valinta tavanomaisesta poikkeavaan luovutusmenettelyyn.

Huutokauppaan asetettavat myyntiehdot

Tonttien on suunniteltu asetettavan huutokauppaan noin elokuun puolivälissä. Huutokaupan kestoksi suunnitellaan yhtä kuukautta. Ajanjakso on valittu siten, että edellä mainittu poikkeamispäätös on lainvoimainen, ja ettei tonttien tarjousaika pääty samaan aikaan Asuntomessualueen pohjoispuolisten luovutettavien tonttien tarjousajan kanssa, mutta näitä kahta huutokaupattavaa tonttia voidaan kuitenkin tehokkaasti markkinoida Asuntomessujen aikaan.

Tontit asetetaan myyntiin erillisinä kohteina siten, että kohteet sulkeutuvat peräkkäisinä päivinä. Tonteille ei aseteta pohjahintaa tai hintavarausta, vaan kaupunki pidättää ehdottoman oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous. Lopullisen myyntipäätöksen tekee Naantalın kaupunginhallitus huutokaupassa saatujen tarjousten perusteella mahdollisimman pian tarjousajan päättymisen jälkeen. Kaupunki pidättää lisäksi oikeuden hylätä sellaisen tarjoukset sellaisilta tarjoajilta, joille on luovutettu kaupungin toimesta tontti 15.8.2021 tai sen jälkeen. Tällä pyritään välttämään tonttien kasautumista samoille tahoille. Mikäli tarjous hyväksytään, veloitetaan tarjoaja maksamaan 500 euron suuruinen varausmaksu kaupungin osoittamalle tilille. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tarjoaja vetäytyy kaupasta. Kauppakirja tulee allekirjoittaa kolmen kuukauden kuluessa lopullisen myyntipäätöksen lainvoimaistumisesta.

Koska Huutokaupat.comissa tontit tulee asettaa myyntiin, ei tässä luovutusmenettelyssä voida käyttää kaupungin normaaleihin luovutusehtoihin kuuluvaa mahdollisuutta siihen, että tarjoaja voi valita luovutustavaksi joko kiinteistökaupan tai tarjouksen pääoma-arvon mukaan lasketun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen. Luovutustavaksi jää täten ainoastaan tontin myyminen tarjouksen perusteella. Tekniset palvelut katsoo, että tällä rajoituksella on vain vähäinen vaikutus tonttien potentiaaliseen myyntiarvoon, sillä huutokaupan tavanomaiset ehdot ovat yleisesti tiedossa.

Huutohinnan lisäksi hyväksytyyn tarjoukseen tekijän maksettavaksi tulee kaupungin normaalien kauppaehtojen mukaisesti tontin lohkomiskulut, vesihuollon ennakkoliittymismaksut sekä kaupanvahvistajan palkkio ja lainhuudatuskulut. Tonteista laaditaan kauppakirja, johon kirjataan kaupungin yleisesti käyttämien myyntiehtojen tavoin mm. rakentamisvelvollisuus ja kieltö luovuttaa tonttia eteenpäin rakentamattomana. Kaupungin oikeusasema ei siis heikkene, vaikka myynti tapahtuu kolmannen osapuolen tarjoaman palvelun kautta.

Liitteet:

- Tonttien sijainnin osoittava kartta
- Vesihuollon ennakkoliittymismaksut ja lohkomiskulut tonteittain
- Kauppakirjaluonnos, Saaristomännynkuja

Liitteet A9 - A11, KH 13.6.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki asettaa luovutettavaksi vapaalla huutokaupalla Huutokaupat.com-palvelussa Isokylän kaupunginosan tontit 529-119-0008-0004 ja 529-119-0009-0001. Huutokauppa suoritetaan elo-syyskuussa 2022 siten, että kaupunki pidättää ehdottoman oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein esitetty tarjous ja että lopullisen myyntipäätöksen tekee Naantalin kaupunginhallitus mahdollisimman pian huutokaupan sulkeuduttua.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.