

Tonttien varaus- ja luovutusehtojen päivittäminen 2024

EKIL 28.03.2024 § 45
240/10.00.02/2024

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Kaupunginvaltuusto on 10.10.2012 § 101:ssa hyväksynyt kaupungin tontin varaamiseen ja luovutukseen sekä takaisinostoon liittyvät ehdot. Ehtoja on tarkistettu myöhemmin vuoden 2018–2021 maapolitiittisen ohjelman yhteydessä. Varaus- ja luovutusehdot ovat suurilta osin ajan tasalla.

Vuosille 2024–2028 tarkoitetun maankäyttöpolitiikan linjausten päivityksen valmistelun yhteydessä on todettu, että tontinluovutusehtoja on joiltain osin syytä tarkentaa ja tiivistää vastaamaan paremmin maapolitiikan yleisiä tavoitteita. Tavoitteena on myös huomioida kattavammin erilaisten vuokralaisten lähtökohdat ja tarpeet, jotta tontinluovutus tapahtuu mahdollisimman joustavasti ja yhdenvertaisesti. Samalla kannustetaan siihen, että rakentaja saattaa hankkeen päätökseen. Pääosin vanhoja varaus- ja luovutusehtoja käytetään pohjana ja joitakin osioita ei ole muutettu. Esimerkiksi sopimussakko- ja takaisinostomenettelyyn liittyvät ehdot eivät vaadi muutoksia.

Kuitenkin sopimussakkoon johtavan toimenpiteen seurauksia on syytä kiristää tonttien siirtokeinottelun minimoimiseksi. Tästä syystä kaupungilla tulee olla mahdollisuus asettaa karenssiin sellainen taho, joka sopimus- ja tontinluovutusehdoista huolimatta luovuttaa tai vastaanottaa rakentamattomana tällaisen tontin tai jättää rakennusveloitteen täyttämättä. Karenssi astuu voimaan luvattoman luovutuksen päivämäärällä ja on voimassa 10 vuotta. Rakentamisveloitteen täyttämättä jättämisen karenssi alkaa 7 vuoden jälkeen luovutuksesta ja on pituudeltaan 5 vuotta.

Varausajan ehtoja on päivitetty siten, että varausaika on kuusi kuukautta ja harkinnanvaraisesti myönnettävä jatko aika kolme kuukautta. Varausmaksut ovat 600 euroa/6 kuukautta ja 300 euroa/3 kuukautta. Uutena ehtona on myös varausten etusijamenettely kohdassa 1.3.6. ja varausaikana tehtävien suunnitelmien tiedoksi saattaminen sopijaosapuolelle kohdassa 1.3.10.

Vuokrahinnan tarkistamisesta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen aikana ja uuden vuokrahinnan porrastamisesta kirjataan luovutusehdoissa kohdissa 3.5.–3.8. Näin varmistetaan, että vuokrataso pysyy mukana yleisessä hintakehityksessä ja minimoidaan muutoksen taloudellisia vaikutuksia vanhan ja uuden sopimuskauden vaihtuessa.

Rakentamattomien tonttien palautumista kaupungin hallintaan ja takaisin tonttimarkkinoille pyritään suoraviivaistamaan siten, että luovutusehdoissa ja sopimuksissa kirjataan vuokrasopimuksen purkamisehto, mikäli rakentamisveloitetta ei täytetä tai rakentamista ei ole aloitettu ensimmäisen kolmen vuoden aikana.

Yrityksille ja rakennusliikkeille luovutettavien asuintonttien luovutusehdot on kirjattu kokonaan uudessa kappaleessa 4.

Asuntotonttien varaaminen ja luovutusehdot

1 Tontinvaraus (hankkeen suunnitteluvaihe)

1.1 Yksityishenkilöt:

Tontin varaus tapahtuu varausohjelman kautta (tonttipörssi/kaupungin verkkosivusto) tai muulla tavoin sähköisesti asioimalla. Tontin luovuttamiseksi voidaan myös järjestää tarjouskilpailu, jossa lähtöhintana on kaupunginvaltuuston hyväksymä hinta.

1.2 Yritykset:

Vaihtoehto A.

1. Tontin vuokraamisesta kiinnostunut yritys ottaa yhteyttä kaupungin tonttipalveluun.
2. Tontin luovuttamiseksi järjestetään tarjouskilpailu, jossa lähtöhintana on kaupunginvaltuuston hyväksymä hinta.
3. Tarjouskilpailun voittaja saa varata tontin.

Vaihtoehto B.

1. Tontin vuokraamisesta kiinnostunut yritys ottaa yhteyttä kaupungin tonttipalveluun.
2. Tontin arvon määrittämiseksi teetetään kiinteistöarvio auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla (AKA). Arviota käytetään lähtökohtana tontin luovutushinnan määrittämisessä. Arviointikustannukset peritään luovutuksen saajalta 1 500 euroon asti.
3. Kaupunginhallitus hyväksyy luovutushinnan ja ehdot.

1.3 Yleiset varausehdot:

1.3.1. Tontin varaaja maksaa 600 euron suuruisen varaus- ja käsittelymaksun 14 päivän kuluessa tontin varauksesta.

1.3.2. Jos varausmaksua ei makseta, katsotaan varaajan luopuneen tontista ja se vapautuu.

1.3.3. Varaus on voimassa 6 kuukautta, jonka aikana on tehtävä vuokrasopimus, tai varaus raukeaa. Kaupunki voi jatkaa varausta perustellusta syystä enintään 3 kuukaudella. Tällöin suoritetaan uusi varausmaksu 300 euroa.

1.3.4. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.

1.3.5. Varauksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan hakijaa kohden.

1.3.6. Mikäli yhteen tonttiin kohdistuu useita varauksia, etusijalla on sellainen taho, jolle ei ole aiemmin luovutettu tonttia tai jonka luovutuksesta on kulunut pidempi aika.

1.3.7. Varaus on tonttikohtainen, ja sitä ei voi vaihtaa.

1.3.8. Varaaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä rakenteellisista ratkaisuista, jotka liittyvät hankkeen toteuttamiseen.

1.3.9. Varausaikana saa suorittaa maaperätutkimuksia.

1.3.10. Varausaikana varaaja laatii asema- ja julkisivupiirustuksen ja toimittaa hyväksyttäväksi kaupungin sopimusosapuolelle.

1.3.11. Varaus ei oikeuta puunkaato-, maansiirto- tai muihin vastaaviin rakentamista ennakoiviin toimenpiteisiin.

2 Tontin lyhytaikainen vuokraaminen (rakennuslupavaihe)

2.1. Tontti vuokrataan 12 kuukaudeksi rakennusluvan hakemista varten.

2.2. Lyhytaikainen vuokraus oikeuttaa hakemaan rakennuslupaa tontille.

2.3. Vuokran määrä on 12 kuukauden vuokra. Vuosivuokra on 5 % tontin kauppahinnasta.

2.4. Pitkäaikainen vuokrasopimus astuu voimaan, voidaan allekirjoittaa tai kauppakirja voidaan tehdä, kun rakennuslupa on myönnetty.

2.5. Mikäli rakennuslupaa ei myönnetä tai sitä ei haeta 12 kuukauden aikana, sopimus raukeaa.

2.6. Rakennusluvan lainvoimaistumisen myötä sopimus oikeuttaa suorittamaan puunkaatoa, maansiirtotöitä ja muita vastaavia rakentamista ennakoivia toimenpiteitä.

3 Tontin luovutus, eli pitkäaikainen vuokraus tai myynti (toteutus- ja käyttövaihe)

3.1. Tontti luovutetaan aina ensiksi ainoastaan vuokralle, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin vuokra on 5 % tontin kauppahinnasta, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Tontin lunastusmahdollisuudesta päätetään erikseen, ellei tonttia ole päätetty luovuttaa omistusoikeudella.

3.2. Vuokraaja/ostaja sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset asuttavaan / käyttöön otettavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa ensimmäisen saantokirjan allekirjoittamisesta. Muussa tapauksessa vuokraaja/ostaja veloitetaan maksamaan sopimussakkoa, joka kertyy rakennusveloitteen täyttämiseksi annetusta määräajasta laskien (myöhästymisen) seuraavasti:

a. 0–6 kk, sopimussakko 5 % kauppahinnasta

b. 6–12 kk, sopimussakko 15 % kauppahinnasta

c. 12–24 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta

d. 24–36 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta

e. 36–48 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta

f. yli 48 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta

Toisin sanoen jos vuokraaja/ostaja ei yli seitsemän (7) vuoden jälkeen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoituksesta ole rakentanut piirustusten mukaisia rakennuksia asuttavaan / käyttöön

otettavaan kuntoon, niin häneltä on peritty yhteensä sopimussakkoa 100 % kauppahinnasta.

3.3. Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut rakentamista tontilla kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, vuokranantaja voi irtisanoa sopimuksen.

3.4 Jos vuokraaja/ostaja laiminlyö edelleen rakentamisvelvoitteensa kohdassa 3.2. mainitun seitsemän (7) vuoden jälkeen, asetetaan vuokralainen karenssiin 10 vuodeksi, jona aikana kyseinen henkilö tai hänen omistamansa yritys ei voi varata, vuokrata tai ostaa kaupungin luovuttamia tontteja tai kiinteistöjä.

3.5. Ostaja/vuokraaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan. Mikäli sopimusosapuoli luovuttaa tontin sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 10 000 euroa sekä kauppahintojen erotuksen (myyntivoitto) kertasuorituksena kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

3.6. Jos vuokralainen luovuttaa tontin rakentamattomana edelleen ilman vuokranantajan lupaa kohdan 3.5 mukaisesti, asetetaan vuokralainen ja luovutuksen saajaosapuoli karenssiin 10 vuodeksi, jona aikana kyseinen henkilö tai hänen omistamansa yritys ei voi varata, vuokrata tai ostaa kaupungin luovuttamia tontteja tai kiinteistöjä.

3.7. Tontin vuokrahintaa tarkistetaan sopimuskauden aikana vastaamaan tarkistusajankohdan tonttien hintatasoa. Tarkistusten lukumäärä ja ajankohta määräytyy sopimuskauden pituuden mukaan seuraavasti: yhden kerran 30 vuoden sopimusaikana (15 vuoden jälkeen), yhden kerran 40 vuoden sopimusaikana (20 vuoden jälkeen), kaksi kertaa 50 vuoden sopimusaikana (20 ja 35 vuoden jälkeen), kaksi kertaa 60 vuoden sopimusaikana (20 ja 40 vuoden jälkeen). Pidempien kuin 60 vuoden vuokrasopimusten hinnan tarkistus on 20 vuoden välein.

3.8. Vuokra-ajan umpeutuessa vuokrasopimuksia jatketaan laatimalla uudet sopimukset kulloinkin voimassa olevien vuokraamista koskevien periaatteiden mukaan.

3.9. Vuokran määrä muutetaan uudessa sopimuksessa vastaamaan sen hetkistä hintatasoa.

3.10. Mikäli uusi vuokra kohdan 3.5 tai 3.7 hinnan tarkistuksessa on yli 20 % vanhaa vuokraa korkeampi, tehdään korotus vaiheittain enintään viiden vuoden ajalla. Vuosikorotus on kuitenkin vähintään 10 %, jolloin korotus voi astua voimaan täysimääräisenä jo aiemmin.

3.11. Luovutukseen liittyvät muut rajoitukset ja velvoitteet määritellään kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa.

4 Asuntotontin luovuttaminen rakennusliikkeelle tai asunto-osaakeyhtiölle

4.1 Rakennusliike, muu yritys tai asunto-osaakeyhtiö voi ainoastaan vuokrata tontin. Vuokrahinta määräytyy kohdan 1.2 mukaisesti.

4.2 Asuinpientalotontti voidaan kaupungin toimesta myydä vuokratontille rakennetun talon ostajalle (yksityishenkilö) kolmen (3) vuoden kuluessa

vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli rakentamisvelvoite on täytetty. Edellytyksenä on, että kyseinen tontti on tarkoitettu luovutettavaksi myös myymällä. Myyntihinta on aluehinnoittelun tai kyseistä tonttia koskevan erillisen hinnoittelupäätöksen mukainen.

5 Asuntotonttien takaisinostamisen ehdot

5.1. Tontin on oltava rakentamaton. Mikäli tontilla on tehty rakentamista valmistelevia toimenpiteitä, kuten kaivamista, tulee tontin olla tasoitettu ja muutenkin jälleenmyyntikelpoinen ennen kauppaa.

5.2. Kaupunki maksaa takaisin ostettavasta tontista seuraavat prosentiosuudet siitä hinnasta, jolla on aiemmin myynyt tontin. Osuus määräytyy sen ajan kohdan mukaan, milloin tontin omistaja on tehnyt takaisinmyyntitarjouksen (alkuperäisestä kaupantekopäivästä lukien):

- a. 0–12 kk, takaisinostohinta 80 % alkuperäisestä kauppahinnasta
- b. 12–24 kk, takaisinostohinta 75 % alkuperäisestä kauppahinnasta
- c. 24–36 kk, takaisinostohinta 70 % alkuperäisestä kauppahinnasta
- d. 36–48 kk, takaisinostohinta 65 % alkuperäisestä kauppahinnasta
- e. 48–60 kk, takaisinostohinta 60 % alkuperäisestä kauppahinnasta
- f. yli 60 kk, takaisinostohinta 55 % alkuperäisestä kauppahinnasta

5.3. Kaupunki ei palauta muita aiemmin veloitettuja kustannuksia.

5.4. Myyjä maksaa kaupanvahvistusmaksun.

5.5. Sopimussakon periminen keskeytyy, jos omistaja tekee takaisinmyyntitarjouksen. Mikäli kaupaa ei tehdä kolmen kuukauden kuluessa takaisinostopäätöksestä, jatkuu sopimussakon periminen. Keskeytymisaikaa ei huomioida sakon laskennassa.

Yritystonttien varaaminen ja luovutusehdot

1 Tontinvaraus (hankkeen suunnitteluvaihe)

1.1. Vaihtoehto A.

1. Tontin vuokraamisesta kiinnostunut yritys ottaa yhteyttä kaupungin tonttipalveluun.
2. Tontin luovuttamiseksi järjestetään tarjouskilpailu, jossa lähtöhintana on kaupunginvaltuuston hyväksymä hinta.
3. Tarjouskilpailun voittaja saa varata tontin.

1.2. Vaihtoehto B.

1. Tontin vuokraamisesta kiinnostunut yritys ottaa yhteyttä kaupungin tonttipalveluun.
2. Tontin arvon määrittämiseksi teetetään kiinteistöarvio auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla (AKA). Arviota käytetään lähtökohtana tontin luovutushinnan määrittämisessä. Arviointikustannukset peritään luovutuksen saajalta 1500 euroon asti.

3. Kaupunginhallitus hyväksyy luovutushinnan ja ehdot.

1.3. Yleiset varausehdot:

1.3.1 Tontin varaaja maksaa 1000 euron suuruisen varaus- ja käsittelymaksun 14 päivän kuluessa tontin varauksesta.

1.3.2. Jos varausmaksua ei makseta, katsotaan varaajan luopuneen tontista ja se vapautuu.

1.3.3. Varaus on voimassa 6 kuukautta, jonka aikana on tehtävä vuokrasopimus, tai varaus raukeaa. Kaupunki voi jatkaa varausta perustellusta syystä enintään 3 kuukaudella. Tällöin suoritetaan uusi varausmaksu 500 euroa.

1.3.4. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.

1.3.5. Varauksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan hakijaa kohden.

1.3.6. Mikäli yhteen tonttiin kohdistuu useita varauksia, etusijalla on sellainen taho, jolle ei ole aiemmin luovutettu tonttia tai jonka luovutuksesta on kulunut pidempi aika.

1.3.7. Varaus on tonttikohmainen, ja sitä ei voi vaihtaa.

1.3.8. Varaaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä rakenteellisista ratkaisuista, jotka liittyvät hankkeen toteuttamiseen.

1.3.9. Varausaikana saa suorittaa maaperätutkimuksia.

1.3.10. Varausaikana varaaja laatii asema- ja julkisivupiirustuksen ja toimittaa hyväksyttäväksi kaupungin sopimusosapuolelle.

1.3.11. Varaus ei oikeuta puunkaato-, maansiirto- tai muihin vastaaviin rakentamista ennakoiviin toimenpiteisiin.

2 Tontin lyhytaikainen vuokraaminen (rakennuslupavaihe)

2.1. Tontti vuokrataan 12 kuukaudeksi rakennusluvan hakemista varten.

2.2. Lyhytaikainen vuokraus oikeuttaa hakemaan rakennuslupaa tontille.

2.3. Vuokran määrä on 12 kuukauden vuokra. Vuosivuokra on 5 % tontin kauppahinnasta.

2.4. Pitkäaikainen vuokrasopimus astuu voimaan, voidaan allekirjoittaa tai kauppakirja voidaan tehdä, kun rakennuslupa on myönnetty.

2.5. Mikäli rakennuslupaa ei myönnetä tai sitä ei haeta 12 kuukauden aikana, sopimus raukeaa.

2.6. Rakennusluvan lainvoimaistumisen myötä sopimus oikeuttaa suorittamaan puunkaatoa, maansiirtotöitä ja muita vastaavia rakentamista ennakoivia toimenpiteitä.

3 Tontin luovutus, eli pitkäaikainen vuokraus tai myynti (toteutus- ja käyttövaihe)

3.1. Tontti luovutetaan aina ensiksi ainoastaan vuokralle, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin vuokra on 5 % tontin kauppahinnasta, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Tontin lunastusmahdollisuudesta päätetään erikseen, ellei tonttia ole päätetty luovuttaa omistusoikeudella.

3.2. Vuokraaja/ostaja sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset käyttöön otettavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa ensimmäisen saantokirjan allekirjoittamisesta. Muussa tapauksessa vuokraaja/ostaja veloitetaan maksamaan sopimussakkoa, joka kertyy rakennusveloitteen täyttämiseksi annetusta määräajasta laskien (myöhästymisen) seuraavasti:

- a. 0–6 kk, sopimussakko 5 % kauppahinnasta
- b. 6–12 kk, sopimussakko 15 % kauppahinnasta
- c. 12–24 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
- d. 24–36 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
- e. 36–48 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
- f. yli 48 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta

Toisin sanoen jos vuokraaja/ostaja ei yli seitsemän (7) vuoden jälkeen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoituksesta ole rakentanut piirustusten mukaisia rakennuksia asuttavaan / käyttöön otettavaan kuntoon, niin häneltä on peritty yhteensä sopimussakkoa 100 % kauppahinnasta.

3.3. Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut rakentamista tontilla kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on se peruste vuokrasopimuksen irtisanomiselle.

3.4 Jos vuokraaja/ostaja laiminlyö edelleen rakentamisveloitteensa kohdassa 3.2. mainitun seitsemän (7) vuoden jälkeen, asetetaan vuokralainen karenssiin 10 vuodeksi, jona aikana kyseinen henkilö tai hänen omistamansa yritys ei voi varata, vuokrata tai ostaa kaupungin luovuttamia tontteja tai kiinteistöjä.

3.5. Ostaja/vuokraaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan. Mikäli tontinhaltija luovuttaa tontin sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 10 000 euroa sekä kauppahintojen erotuksen (myyntivoitto) kertasuorituksena kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

3.6. Jos vuokralainen luovuttaa tontin rakentamattomana edelleen ilman vuokranantajan lupaa kohdan 3.5 mukaisesti, asetetaan vuokralainen ja luovutuksen saajaosapuoli karenssiin 10 vuodeksi, jona aikana kyseinen henkilö tai hänen omistamansa yritys ei voi varata, vuokrata tai ostaa kaupungin luovuttamia tontteja tai kiinteistöjä.

3.7. Tontin vuokrahintaa tarkistetaan sopimuskauden aikana vastaamaan tarkistusajankohdan tonttien hintatasoa. Tarkistusten lukumäärä ja ajankohta määräytyy sopimuskauden pituuden mukaan seuraavasti: yhden

kerran 30 vuoden sopimusaikana (15 vuoden jälkeen), yhden kerran 40 vuoden sopimusaikana (20 vuoden jälkeen), kaksi kertaa 50 vuoden sopimusaikana (20 ja 35 vuoden jälkeen), kaksi kertaa 60 vuoden sopimusaikana (20 ja 40 vuoden jälkeen). Pidempien kuin 60 vuoden vuokrasopimusten hinnan tarkistus on 20 vuoden välein.

3.8. Vuokra-ajan umpeutuessa vuokrasopimuksia jatketaan laatimalla uudet sopimukset kulloinkin voimassa olevien vuokraamista koskevien periaatteiden mukaan.

3.9. Vuokran määrä muutetaan uudessa sopimuksessa vastaamaan sen hetkistä hintatasoa.

3.10. Mikäli uusi vuokra kohdan 3.5 tai 3.7 hinnantarkistuksessa on yli 20 % vanhaa vuokraa korkeampi, tehdään korotus vaiheittain enintään viiden vuoden ajalla. Vuosikorotus on kuitenkin vähintään 10 %, jolloin korotus voi astua voimaan täysimääräisenä jo aiemmin.

3.11. Luovutukseen liittyvät muut rajoitukset ja velvoitteet määritellään kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa.

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät päivitetty tontinluovutusehdot. Uudet ehdot astuvat voimaan 1.6.2024 alkaen. Sisältöön voidaan valmistelevien viranhaltijoiden toimesta tehdä teknisiä korjauksia.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät päivitetty tontinluovutusehdot. Uudet ehdot astuvat voimaan 1.6.2024. Sisältöön voidaan valmistelevien viranhaltijoiden toimesta tehdä teknisiä korjauksia.
