

Tekninen lautakunta	§ 122	21.08.2012
Kaupunginhallitus	§ 218	17.09.2012
Kaupunginvaltuusto	§ 101	10.10.2012

Asuntotonttien varaaminen, luovutusehdot ja takaisinoston periaatteet

724/10.00.02/2012

TL § 122

Valmistelija: Kaupungeodeetti Mia Ylikangas, puh. 0440 555 237.

Kaupunginvaltuusto on 7.9.2011 hyväksynyt tonttien luovutusehdot. Käytäntö on osoittanut, että ehtoja on tarvetta muokata. Laaditun esityksen tavoitteena ovat olleet sopimussakon kohtuullistaminen ja nykyistä joustavammat luovutusehdot, kuten mahdollisuus asuntotontin vuokraamiseen.

Samalla on tullut esiin tarve määrittää periaatteet, joiden mukaan kaupunki voisi ostaa takaisin aiemmin myytyjä tontteja. Aikaisemmin tontteja on ostettu takaisin kaupungille mm. äkillisesti muuttuneiden elämäntilanteiden takia tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Sopimussakon ja takaisinoston periaatteet on hyvä määritellä samaan aikaan luovutusehtojen kanssa. Näin menettelytavat olisivat selvillä, ja kaikille tontin ostajille voidaan taata tasapuolinen kohtelu, mikäli tontin ostanut jostain syystä joutuu lykkäämään rakentamista tai kokonaan luopumaan hankkeesta. Kun vaihtoehdot ovat selvillä, on tontin hankkineen helpompi ratkaista, miten haluaa projektinsa kanssa jatkaa.

Sopimussakon ja takaisinoston periaatteiden on siis oltava joustavia, mutta samalla on myös pyrittävä sitouttamaan tontin ostajia/vuokraajia, jotta hankkeet todella toteutuisivat.

Uusi varauskäytäntö, uudet varaus- ja luovutusehdot ja takaisinoston periaatteet otettaisiin käyttöön 1.11.2012 alkaen tehtävissä tonttien luovutus- ja takaisinostopäätöksissä.

Asuntotonttien varaaminen

Yksityishenkilöt: Tontin varaus tapahtuu varausohjelman kautta (tonttipörssi/kaupungin verkkosivut) tai teknisessä keskuksessa.

Tontin luovuttamiseksi voidaan myös järjestää tarjouskilpailu, jossa lähtöhintana on kaupunginvaltuuston hyväksymä hinta.

Yritykset:

Vaihtoehto A. 1. Tontin ostamisesta/vuokraamisesta kiinnostunut yritys ottaa yhteyttä kiinteistö- ja paikkatietotoimistoon.

Tekninen lautakunta	§ 122	21.08.2012
Kaupunginhallitus	§ 218	17.09.2012
Kaupunginvaltuusto	§ 101	10.10.2012

2. Tontin ostamiseksi/vuokraamiseksi järjestetään tarjouskilpailu, jossa lähtöhintana on kaupunginvaltuuston hyväksymä hinta.
3. Tarjouskilpailun voittaja saa varata tontin.

- Vaihtoehto B.
1. Tontin ostamisesta/vuokraamisesta kiinnostunut yritys ottaa yhteyttä kiinteistö- ja paikkatietotoimistoon.
 2. Tontin arvon määrittämiseksi teetetään kiinteistöarvio auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla (AKA). Arviota käytetään lähtökohtana tontin luovutushinnan määrittämisessä.
 3. Kaupunginhallitus hyväksyy kaupan hinnan ja ehdot.

Varausehdot

1. Tontin varaaja maksaa 300 euron suuruisen varausmaksun 14 päivän kuluessa tontin varauksesta.
2. Jos varausmaksua ei makseta, katsotaan varaajan luopuneen tontista ja se vapautuu.
3. Varaus on voimassa 3 kuukautta, jona aikana on tehtävä kaupat/vuokrasopimus tai varaus raukeaa.
4. Varausaikaa voi jatkaa perustellusta syystä enintään 3 kuukautta. Jatkovarauksesta peritään uusi varausmaksu.
5. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
6. Varauksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan hakijaa kohden.
7. Varaus on tonttikohtainen, ja sitä ei voi vaihtaa.
8. Varaaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä rakenteellisista ratkaisuksista, jotka liittyvät hankkeen toteuttamiseen.
9. Varausaikana saa suorittaa maaperätutkimuksia.
10. Varaus ei oikeuta puunkaato-, maansiirto- tai muihin vastaaviin rakentamista ennakoiviin toimenpiteisiin.

Luovutusehdot

1. Tontin voi joko vuokrata tai ostaa. Tontin vuokra on 5 % tontin kauppahinnasta, ja se sidotaan indeksiin.
2. Ostaja/vuokraaja sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset asuttavaan / käyttöön otettavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kaupakirjan allekirjoittamisesta. Muussa tapauksessa ostaja/vuokraaja velvoitetaan maksamaan sopimussakkoa, joka kertyy rakennusvelvoitteen täyttämislle annetusta määräajasta laskien (myöhästymisen) se uraavasti:
 - a. 0 - 6 kk, sopimussakko 5 % kauppahinnasta
 - b. 6 - 12 kk, sopimussakko 15 % kauppahinnasta

Tekninen lautakunta	§ 122	21.08.2012
Kaupunginhallitus	§ 218	17.09.2012
Kaupunginvaltuusto	§ 101	10.10.2012

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

3. Ostaja/vuokraaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 000 euroa sekä kauppahintojen erotuksen (myyntivoitto) kertasuorituksena kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
4. Luovutukseen liittyvät muut rajoitukset ja velvoitteet määritellään kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa.

Asuntotonttien takaisinostamisen ehdot

1. Tontin on oltava rakentamaton. Mikäli tontilla on tehty rakentamista valmistelevia toimenpiteitä, kuten kaivamista, tulee tontin olla tasoitettu ja muutenkin jälleenmyyntikelpoinen ennen kauppaa.
2. Kaupunki maksaa takaisin ostettavasta tontista seuraavat prosentiosuudet siitä hinnasta, jolla on aiemmin myynyt tontin. Osuus määräytyy sen ajankohdan 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
3. Kaupunki ei palauta muita aiemmin veloitettuja kustannuksia.
4. Myyjä maksaa kaupanvahvistusmaksun.
5. Sopimussakon periminen keskeytyy, jos omistaja tekee takaisinmyyntitarjouksen. Mikäli kaupaa ei tehdä kolmen kuukauden kuluessa takaisinostopäätöksestä, jatkuu sopimussakon periminen. Keskeytymisaikaa ei huomioida sakon laskennassa.

Tekninen lautakunta	§ 122	21.08.2012
Kaupunginhallitus	§ 218	17.09.2012
Kaupunginvaltuusto	§ 101	10.10.2012

Esittelijä: Tekninen johtaja Ulf Blomberg

- Ehdotus:** Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että:
1. kaupunginhallitus/-valtuusto hyväksyy tarkennetut tontin varauskäytännön ja luovutusehdot sekä asuntotonttien takaisinoston ehdot
 2. uudet ehdot otetaan käyttöön 1.11.2012 alkaen.
- Käsittely:** Jäsen Skogster ehdotti varausmaksun määräksi 500,00 euroa ja että oston yhteydessä varausmaksu palautettaisiin. Ehdotusta ei kannatettu. Käsittelyn kuluessa esittelijä muutti esittelytekstissä varausehdot kohdassa olevan varausmaksun varaus- ja käsittelymaksuksi.
- Päätös:** Lautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen sekä muutoksen varausmaksusta varaus- ja käsittelymaksuksi.

Jatkokäsittely: Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto

KH § 218

Esittelijä: kaupunginjohtaja Olavi Kaleva

- Ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että:
1. kaupunginvaltuusto hyväksyy tarkennetut tontin varauskäytännön ja luovutusehdot sekä asuntotonttien takaisinoston ehdot
 2. varausehdot-kohdassa varausmaksu muutetaan muotoon varaus- ja käsittelymaksu
 3. uudet ehdot otetaan käyttöön 1.11.2012 alkaen.
- Päätös:** Ehdotuksen mukainen.

KV § 101

- Ehdotus:** Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, että
1. kaupunginvaltuusto hyväksyy tarkennetut tontin varauskäytännön ja luovutusehdot sekä asuntotonttien takaisinoston ehdot
 2. varausehdot-kohdassa varausmaksu muutetaan muotoon varaus- ja käsittelymaksu

Tekninen lautakunta	§ 122	21.08.2012
Kaupunginhallitus	§ 218	17.09.2012
Kaupunginvaltuusto	§ 101	10.10.2012

telymaksu

3. uudet ehdot otetaan käyttöön 1.11.2012 alkaen.

Päätös: Tekninen korjaus 1:

Teknisenä korjauksena hyväksyttiin yksimielisesti suomenkielisten luovutusehtojen sekä asuntotonttien takaisinoston ehtojen numeroinnin korjaaminen ruotsinkielisiä ehtoja vastaaviksi.

Päätös muilta osin ehdotuksen mukaisesti.
