



TONTINLUOVUTUS- OHJELMA



TONTINLUOVUTUSOHJELMA

Ohjelman tarkoituksena on luoda ohjeisto tonttien luovutukselle ja markkinoinnille, ja sitä myöten lisätä kiinnostusta Kemiönsaaren kunnan tontteja kohtaan. Samalla ohjelman tarkoituksena on tiedottaa tonttiasiakkaita siitä, miten kunta toimii valmiiden asuntotonttien myynnissä. Ohjelmassa käsitellään pääasiassa asuntotontteja, mutta jossain määrin myös yritys- ja teollisuustontteja. Kunnan tonteille laaditaan rinnakkain tämän ohjelman kanssa uusi hinnoittelu, tarkoitus on tehdä tonttikaupat ostajalle helpommaksi.

SISÄLTÖ

1. Tonttien varaaminen
2. Tontinluovutus, asuntotontit
3. Rakentamisvelvollisuus
4. Muut toistuvat ehdot tontin myynnissä/vuokrauksessa
 - a. Tontin hinta ja maksu
 - b. Vuokramaksu ja maksuehdot
 - c. Vallintarajoitus
 - d. Sopimussakko
 - e. Kiinteistönmuodostus
 - f. Johtojen ja laitteiden sijoitus
 - g. Liittymät
5. Rivitalo- ja kerrostalotontit
6. Liike- ja teollisuustontit
7. Markkinointi ja yhteistyö yksityisten tahojen kanssa

I. Tonttien varaaminen

Tonttien varaamisessa noudatetaan seuraavia sääntöjä:

- a. Lähtökohtana on, että tontista kiinnostuneelle annetaan mahdollisuus tulevan rakentamisen suunnitteluun.
- b. Kunta sitoutuu olemaan markkinoimatta tonttia varausaikana.
- c. Tontin voi varata yksityishenkilö tai yritys korkeintaan kuudeksi (6) kuukaudeksi (varausjakso).Varaushakemuksen myötä tontista kiinnostunut sitoutuu tekemään osto- tai vuokrasopimuksen kunnan kanssa varausjakson aikana. Perhe (kotitalous) voi varata vain yhden tontin kerrallaan.
- d. Varausjaksoa voidaan pidentää kuudella (6) kuukaudella.
- e. Vuokramaksun perusteena toimii tontin vahvistettu myyntihinta.
- f. Varausmaksua ei peritä normaalissa tontinluovutuksessa. Tekninen lautakunta voi päättää varausmaksun käyttöönotosta silloin, kun uusia alueita markkinoidaan ensimmäistä kertaa tai jos lautakunta toteaa, että maksuton varausta käytetään väärin.Varausmaksu voi tällöin olla korkeintaan 10 % vahvistetusta tonttihinnasta, ja varausmaksu lasketaan varaajan hyväksi osto- tai vuokrasopimusta tehtäessä.Vuokrasopimuksessa maksu lasketaan hyväksi vuokranmaksun eräpäivänä, kunnes maksu on kokonaisuudessaan kuitattu. Kunta ei maksa korkoa maksetuista varausmaksuista. Jos varausmaksua sovelletaan ja varaaja luopuu tontista varausaikana, kunta pidättää oikeuden varausmaksun pidättämiseen kokonaisuudessaan sopimussakkona.



2. Tontinluovutus, asuntotontit

Tontti voidaan luovuttaa joko myymällä tai solmimalla vuokrasopimus.

a. Myyntipäätös/vuokrauspäätös

Hallintosääntö valtuuttaa teknisen johtajan tekemään myyntipäätökset.

b. Myynti

Myyntissä laaditaan osapuolten välinen kauppakirja maakaaren (540/1995) säännösten mukaan. Luvuissa 4 ja 5 on kuvailtu tarkemmin ehdot, jotka yleensä sisältyvät asuntotontin kauppakirjaan.

c. Vuokrasopimus

Tontinluovutus voi tapahtua myös vuokraamalla. Kunta pidättää kuitenkin oikeuden ratkaista kussakin tapauksessa erikseen, luovutetaanko tontti vuokraamalla vai myymällä. Vuokrauksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1. Asumistarkoituksessa solmittava vuokrasopimus tehdään maanvuokralain (258/1966) mukaisesti.
2. Vuokratontit on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen ja ne vuokrataan 40 vuodeksi. Kun vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan tontilla olevat rakennukset, puut ja pensaat sekä muut pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain 34 ja 55 §:n mukaisesti.
3. Vuokralainen on velvollinen kuuden (6) kuukauden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta hakemaan vuokraoikeuden rekisteröintiä Varsinais-Suomen maanmittaustoimistosta.
4. Vuosivuokra on 5 % tontin arvosta (myyntihinnasta).
5. Tontin ensimmäinen vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille voimassa olevan kaavan, rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan mukaisen asuinrakennuksen. Ensimmäinen vuokralainen ei saa ilman kunnan suostumusta luovuttaa vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ennen kuin rakenta-

misvelvollisuus on täytetty. Tästä kirjataan ehto vuokrasopimukseen. Rakentamisvelvollisuudesta noudatetaan muutoin, mitä on määrätty luvussa 4. Rakentamisvelvollisuus. Vuokralaisella on oikeus ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tontti kolmannelle osapuolelle maanvuokralain 30 ja 53 §:n mukaan. Rakentamisvelvollisuuden tulee kuitenkin aina täytyä ennen kuin tontin voi luovuttaa kolmannelle osapuolelle.

6. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti omistustonttikseen silloin, kun tontti on rakennettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt lopputarkastuksen. Lunastushinta on yleensä sama kuin tontin myyntihinta sinä päivänä, kun vuokralainen anoo tontin lunastamista. Lunastusajankohtaan saakka maksettua vuokraa ei huomioida lunastushinnassa.

3. Rakentamisvelvollisuus

Kaikkiin asuntotonttien luovutussopimuksiin (kauppakirjojen tai vuokrasopimusten) kirjataan ehto rakentamisvelvollisuudesta. Saaja sitoutuu aloittamaan asuintalon rakentamisen voimassa olevan kaavan mukaisesti kahden (2) vuoden sisällä sekä saattamaan rakentamisen valmiiksi niin, että rakennus voidaan ottaa käyttöön neljän (4) vuoden sisällä luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta. Tästä kirjataan ehto luovutusasiakirjaan.

Tekninen lautakunta voi päättää rakentamisvelvollisuutta koskevan määräyksen kuomamisesta seuraavissa tapauksissa:

- Vain alueilla, joilla myynti on hidasta usean vuoden ajan.
- Mikäli jo rakennetun tontin omistaja ostaa tontin kokonaisuudessaan lisämaaksi.
- Jos ostaja ostaa kaksi toisiinsa rajoittuvaa tonttia samalta alueelta, voidaan toinen tonteista myydä ilman rakentamisvelvollisuutta.

4. Muut toistuvat ehdot tontin myynnissä/vuokrauksessa

a. Tontin hinta ja maksu

Tontin myyntihinnan vahvistaa tekninen lautakunta tai kunnanhallitus hallintosäännön mukaan, ja muilta osin kunnanhallituksen vahvistamien ohjeiden mukaan. Tontin hintaan sisältyy tontin todelliset tai arvioidut lohkomiskustannukset. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ilman erillistä kuittia, tai viimeistään viikko allekirjoittamisen jälkeen, jolloin kauppakirjaan kirjataan ehto siitä, että tontin omistusoikeus siirtyy, kun koko kauppahinta on maksettu.

b. Vuokramaksu ja maksuehdot

Vuokramaksu on 5 % tontin arvosta (myyntihinnasta). Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin. Kunta laskuttaa vuokramaksun niin, että se on vuosittain maksettava toukokuun loppuun mennessä.

c. Vallintarajoitus

Luovutusasiakirjan tulee sisältää seuraava ehto:

Ostaja/vuokralainen sitoutuu olemaan myymättä/vuokraamatta tai luovuttamatta tonttia eteenpäin rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän suostumustaan. Myyjä ilmoittaa tahtonsa ostaa ostajan pyynnöstä takaisin rakentamattoman tilan alkuperäiseen kauppahintaan. Tontinvuokrauksessa jossa rakentamisvelvollisuutta ei ole täytetty, huomioidaan maanvuokralain (258/1996) säännökset, § 54.

d. Sopimussakko

Luovutusasiakirjaan tulee sisältyä seuraava ehto:

Mikäli ostaja ei täytä rakentamisvelvollisuuttaan tai luovuttaa tontin vastoin sopimusta rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ostaja

on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkona puolet ostohinnasta, ellei myyjä päättä muuttaa sopimussakkoa. Mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisvelvollisuuttaan tai luovuttaa tontin vastoin sopimusta rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, sopimus irtisanontaan maanvuokralain 54 §:n mukaisesti. Lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona puolet tontin arvosta (myyntihinta sinä päivänä, kun tontti luovutettiin vuokralle), ellei vuokranantaja päättä muuttaa sopimussakkoa.

e. Kiinteistönmuodostus

Myyjä vastaa ensisijaisesti kiinteistönmuodostamiskustannuksista, ja kustannukset sisältyvät kauppahintaan. Myynnissä ostaja vastaa varainsiirtoverosta ja lainhuutokustannuksista sekä julkisen kaupanvahvistajan kustannuksista.

f. Johtojen ja laitteiden sijoitus

Luovutusasiakirjaan kirjataan ehto siitä, että myyjällä/vuokranantajalla on oikeus asentaa tarvittavia kunnallisteknisiä laitteita tontille. Kunta (myyjä/vuokranantaja) on velvollinen saattamaan tontin alkuperäiseen kuntoon asennustöiden jälkeen. Tontin ostajalle/vuokralaiselle korvataan asennustöistä aiheutuneet suorat vahingot.

g. Liittymät

Tontinluovutukseen ei sisälly kunnallistekniikan liittymää tai kadun tai tien tonttiliittymää. Kunta tai sen liikelaitos toimittaa kunnallistekniikan liittymän vesihuollon vahvistetun taksan mukaan. Katu tai tie rakennetaan asema- tai rakennuskaava-alueelle, mutta tontin ostaja/vuokralainen maksaa tonttiliittymän, joka tulee kaavassa osoitettuun paikkaan.

5. Rivitalo- ja kerrostalotontit

Rivitalo- ja kerrostalotontteja tarjotaan ainoastaan myyntiin. Vuokraaminen voi tulla kyseeseen tapauksissa, joissa kunta on osapuolena tontille rakentamista suunnitteleivassa yhtiössä. Kunta painottaa, että kaikkia aloitteita, jotka tulevat tonteista kiinnostuneilta tahoilta, joiden tarkoituksena on aloittaa rivitalo- tai kerrostalorakentaminen, tulee pitää kiinnostavina ja tarkemman tutkimisen arvoisia.

Uusien rivitalo- tai kerrostaloasuntotonttien hinnoittelussa hinnoitteluperusteena tulee olla €/k-m². Pääasiallisena hinnoitteluperusteena toimii näin ollen rakennusoikeus. Tontin sijainti ja ympäristö huomioidaan hinnan määrittämisessä.

6. Liike- ja teollisuustontit

Liike- ja teollisuustontit eivät sisälly tähän tonttiohjelmaan. Liike- ja teollisuustontteja tarjotaan ainoastaan myyntiin.

Uusien liiketonttien hinnoittelussa tulee hinnoitteluperusteena olla €/k-m². Pääasiallisena hinnoitteluperusteena toimii näin ollen rakennusoikeus.

Teollisuustontteja hinnoiteltaessa on edelleen noudatettava varovaista hinnanmuodostusfilosofiaa, ja tontteja tulee tarjota edullisesti. Teollisuustonteilla tulee olla rakentamisvelvollisuus; soveltuvien osien samoilla ehdoilla kuin asuntotonteilla. Alueilla joilla asemakaava sallii, voidaan tontti tietyin rajoituksin lohkoa ostajan toiveiden mukaan.

7. Markkinointi ja yhteistyö yksityisten tahojen kanssa

Hallintosäännön ja talousarvioasetelman mukaan ympäristö- ja tekniikkaosasto on vastuussa kunnan tonttivarannon markkinoinnista. Tehtävä toteutetaan yhdessä muiden osastojen ja yksiköiden kanssa. Yhteistyötä tehdään erityisesti kehitysosaston kanssa. Teknisen lautakunnan tulee vuosittain pyrkiä varaamaan määrärahoja kunnan tonttien markkinointiin.

Tärkein kanava tonttien markkinoinnissa ovat kunnan nettisivut. Nettisivuilla tulee aina olla päivitettyä viimeisimmät tontinluovutusta koskevat tapahtumat. Siellä tulee ilmoittaa ainakin tärkeimmät tiedot kustakin tontista (tonttinumero, nimi, rekisteritiedot, pinta-ala, rakennusoikeus ja hinta tai vuokrahinta). Lisäksi nettisivuilla on oltava tietoa tontinluovutusehdoista, varausmahdollisuuksista ja velvollisuuksista sekä tontin osoite. Nettisivuja voidaan kehittää lisäämällä kohteista alue- tai tonttikohdaisia kuvia, lyhyt kuvaus tontista sekä aluetta esittelevä ”myyvä” teksti. Kutakin aluetta käsittelevällä tonttisivulla tulee olla linkki alueen voimassa olevaan asema- tai rakennuskaavaan, mikäli sellainen löytyy sähköisessä muodossa. Netissä olevilla tonttisivuilla tulee olla selkeät linkit vesi- ja jätevesiverkoston liittymisehtoihin ja taksoihin sekä mielellään myös linkit sähkö-, puhelin- ja laajakaistaliittymiä tarjoavien tahojen nettisivuille.

Asuinalueiden markkinoinnissa ja erityisesti uusien asuinalueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen profilointiin. Tämä tehdään analysoimalla alueen luonnetta, sijaintia ja asemakaavan tarkoitusta.

Kemiönsaaren ei kannata myydä suurkaupunkien tontteja muistuttavia minitontteja. Kemiönsaaren tontinmyynnin vahvuuksia ovat avaruus, pinta-ala, ilma ja läheisyys luontoon, saaristoon ja/tai maaseutuun sekä hyvien palveluiden saatavuus. Tonttien markkinoinnissa korostetaan tämänkaltaisia alueominaisuuksia sekä muita vahvuustekijöitä.

Teknisellä lautakunnalla on oikeus päättää tonttien hinnoista tiettyjen rajojen sisällä ja kunnanhallituksen antama ohjeistus huomioon ottaen. Markkinointiarsenaalissa on huomioitava, että tekninen lautakunta voi päättää yksittäisiä tontteja koskevista tempauksista ja yksittäisistä, rajoitetuista markkinointitapahtumista. Tällaisia voivat olla yksittäisten tonttien myynti tai tontin myynti symboliseen hintaan. Teknisen lautakunnan tulee myös harkita pitkään myynnissä olleiden alueiden myymistä siten, että tontteja tarjotaan erittäin edullisesti rajoitetun ”tarjousajan”, TARJOUS!/ER-BJUDANDE!-periaatteella. Tällaisissa tapauksissa tontinluovutus vuokrasopimuksella ei ole mahdollista.

Kun uusia alueita aletaan markkinoida ja tontit ovat tarjolla ensimmäistä kertaa, on syytä harkita, halutaanko tontteja tarjota myyntiin tai vuokralle tarjouskilpailun avulla. Tämä sopii erityisesti sellaisten alueiden markkinointiin, joiden arvioidaan herättävän suurta kiinnostusta. Tällöin tonteille tulee aina määritellä minimihinta/pohjahinta.

Kunnan tonttien markkinointia tulee edistää myös tekemällä yhteistyötä kiinteistönvälitys- tai tontinmyyntialan yksityisten tahojen kanssa. Kunnan tulee osallistua messuille kehitysosaston laatiman markkinointisuunnitelman mukaisesti. Ympäristö- ja tekniikkaosasto osallistuu markkinointisuunnitelman laatimiseen sekä eri messuille, henkilökunnan ja/tai aineiston kanssa.

Markkinointia nettipohjaisten tontti- ja asuntokanavien välityksellä pohditaan aina tapauskohtaisesti, mutta koska kanavat kuten Etuovi.com ja Oikotie.fi tarjoavat suuren näkyvyyden, voidaan tämänkaltaista markkinointia hyödyntää kunnan muiden kanavien lisäksi.

Tontinluovutusohjelman soveltaminen

Tämä tontinluovutusohjelma astuu voimaan 1.3.2018.

Tekninen lautakunta on käsitellyt tontinluovutusohjelmaa 23.1.2018.

