

Kunnan tonttintahintakampanja 2021 ja myyntiehdot

Kunnanhallitus 24.05.2021 § 198

284/07.02.00.02/2020 [Tonttimarkkinoinnin ehtojen muutos]

Kuntastrategiassa Tohmajärven kunnan vahvuudeksi on tunnistettu turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö ja mahdollisuudeksi uusi koulu ja päiväkotiki sekä toimivat palvelut. Haasteena on työikäisten veronmaksajien osuus ja keinoksi on määritelty koulu- ja päiväkotiki-investointien hyödyntäminen sekä rakennuspaikkojen tarjonnan parantaminen erityisesti Tikkala-Onkamo –suunnalla. Kunnalla on runsas asuntorakentamiseen soveltuva tonttivaranto. Tontit hintatietoineen ja markkinointivideoineen ovat [kunnan nettisivuilla](#) jatkuvasti myynnissä ja erilaisia myyntikampanjoita on järjestetty vuosien varrella. Viimeisin somekampanja kohdistettiin etätöyläisille [sosiaalisessa mediassa](#) huhtitoukokuun vaihteessa. Kaupunkien imun hävittämät pendelöintiasukkaat on tunnistettu uhkaksi Tohmajärven kuntastrategiassa. Tontteja onkin vuosien varrella mennyt kaupaksi vain verkkaisesti.

Hinnoittelu on tehty seuraavilla pääperiaatteilla (Kunnanvaltuusto 15.04.2013 40 §):

- Uusien tonttien hinnoittelun pohjana on, että tonttien myynnillä saataisiin katettua maan hankinnasta, kaavoituksesta ja tiestön rakentamisesta aiheutuneet kustannukset huomioituna kunnan omistukseen jäävät puisto- ym. yhteiset alueet.
- Asemakaava-alueilla ja Tikkalan yleiskaava-alueilla sekä Risteen maan käyttö suunnitelman alueella tonttien hinnat ovat kokonaishintoja sisältäen tontilla mahdollisesti olevan puuston.
- Muilla yleiskaava- ja maankäyttösuunnitelma-alueilla sekä haja-asutusalueilla tonttien hinnat määritellään neliöhinta periaatteella ja lisäksi peritään tontin ostajalta puuston käypäarvo. Ko. alueilla tontin koko on yleensä epämääräinen ja ostajat haluavat vaikuttaa tontin kokoon.
- Teollisuus- ja yritystontit kunnanhallitus määrittelee pääsääntöisesti erillispäätöksin.

Aiemmin kunta on tarjonnut yhden euron kampanjahintaan rajoitettuja tontteja. Lisäksi kunnan kaikki myytävät asuinrakennustontit ovat olleet ostettavissa puoleen hintaan vuoden 2019 loppuun saakka. Korona-aikana etätö ja arvostus luonnon rauhaa ja tilavia tontteja kohtaan on kuitenkin päinvastoin lisääntynyt valtakunnallisesti ja nyt olisikin otollinen aika kokeilla alennettua tonttihinnoittelua jälleen keinona vauhdittaa tonttikauppaa. Erityisiä syitä ei ole sillekään, miksi tarjoushinta ei voisi koskea kaikkia kunnan myynnissä olevia asuinrakennustontteja. Lisämaaksi tontteja ei myytäisi tarjoushinnoin.

Tonttien myyntiperusteita ja prosessia on selvitetty ja ratkaistavaksi jää kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehtoisia ratkaisuja ovat tontin vuokraaminen ennen rakentamista, jolloin tontin kauppa edellyttää vuokrasopimuksen ehtojen täyttämistä tai kaupan yhteydessä kauppaan kytkettävää sopimussanktiota rakennusehdon toteuttamiseksi.

Vaihtoehto 1

Tontin vuokraus

Prosessi:

1. Tonttivaraus kirjaamoon
2. Tontin vuokrasopimus tai varaussopimus päättyy eikä johda sopimukseen.
3. Tontin lunastaminen kun rakentamisehto on toteutunut ja loppukatselmus on kohteelle tehty. Mikäli rakentamisehto ei toteudu, vuokrasopimus puretaan.

Tarkennukset:

1. Asuinkäyttöön kaavoitettu tontti varataan toimittamalla kunnan kirjaamoon vapaamuotoinen varaushakemus. Kunnanhallitus tai kunnanhallituksen delegointipäätökseen perustuva

toimivaltainen viranhaltija tekee tonttivaruspäätöksen. Tonttivaraus on voimassa kaksi kuukautta, jonka jälkeen varaus päättyy automaattisesti. Tonttivarauksen voimassaoloaikana on mahdollista tehdä tontin vuokraussopimus. Tonttivarauksen käsittelystä peritään käsittelymaksu, joka voidaan toimivaltaisen viranhaltijan päätöksellä hyvittää syntyneestä vuokrasopimuksesta. Käsittelymaksun suuruuden päättää kunnanhallitus. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita varaushakemuksia, käsitellään hakemukset saapumisjärjestyksessä. Tontin varausaikana on varaajalla mahdollisuus teettää kustannuksellaan pohjatutkimukset ja käynnistää hankkeen suunnittelu. Muuhun toimintaan varaussopimus ei oikeuta.

2. Rakennuspaikasta eli tontista tehdään vuokrasopimus. Vuokrasopimuksessa määritellään vuokra-aika sekä lunastusehto. Tontin lunastushinta määritellään voimassaolevan kunnanvaltuuston vahvistaman hinnoittelun perusteella, varaushakemuksen saapumisen jälkeen.
3. Tontin lunastaminen. Tontin vuokraajalla on oikeus lunastaa tontti, kun vuokrasopimuksen mukainen rakentamiseksi täytetty ja rakennuksen loppukatselmus on suoritettu.

Vaihtoehto 2.

Rakentamisvelvoite ja tontin myynti

Prosessi:

1. Tonttivaraus kirjaamoon
2. Tontin kauppa. Kauppakirja jossa rakentamiseksi ja vallinta rajoitus. Mahdollinen myynti lisämaaksi kunnanhallituksen päätöksellä.
3. Rakennettu kiinteistö tai myyntiehdot realisoituvat.

Myyntiehdot:

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, mahdollisten rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, ympärivuotiseen asumiseen käytettävän rakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjällä on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Menettelytapa/päätösvalta:

Rakennusaikojen pidentämisestä päättää kunnanhallitus. Lisämaaksi myytävissä tonteissa vesi- ja viemäri liittymähinnoittelu perustuu keskimääräisen 100 m² omakotitalosta perittävien liittymien hinnoitteluun, mikäli alueelle on rakennettu liittymän rakentamisen mahdollistava runkojohto. Liittymämaksuna lisämaaksi myytävissä tonteissa peritään edellämainitun hinnoitteluperusteen mukaisesta maksusta puolet.

Vallintarajoitus

Myyntiehdot: Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen. Rajoitus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta alkaen.

Menettelytapa/päätösvalta:

Vallintarajoituksesta poikkeamisesta eli oikeudesta luovuttaa kiinteistö sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen päättää kunnanhallitus.

Kaupan purkautuminen ja sopimussakko

Myyntiehto: Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisveloitteen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan, kuitenkin vähintään 2000 euroa, ja tämän jälkeen vuosittain 20 % kauppahinnasta seuraavan viiden vuoden ajan vähintään 400€/vuosi, mikäli rakentaminen on edelleen kesken. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan kertasuorituksena, kuitenkin vähintään 2000 euroa. Myyjällä on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus vapauttaa ostaja joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta. Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

Menettelytapa/päätösvalta: Sopimussakosta vapauttamisesta kokonaan tai osittain päättää kunnanhallitus.

Vaihtoehto 1 mukainen tontin vuokraus on menettelytavoiltaan yksinkertaisempi. Se edellyttää vain esimerkiksi kunnanhallituksen valtuuttaman viranhaltijan päätöksellä annettava suostumusta vuokralaiselle mahdollisesta tontin kiinnittämisestä lainan vakuudeksi.

Tohmajärven kunnan hallintosäännön 23 §:n mukaan kunnanhallitus päättää rakennustonttien myymisestä valtuuston hyväksymin hinnoin.

Tohmajärven kunnan hallintosäännön 15 §:n mukaisesti kunnanjohtajan sijaisena kunnanjohtajan ollessa poissa tai esteellinen toimii hallintopäällikkö.

Tekninen johtaja Jorma Berg on kutsuttu kokoukseen kuultavaksi asiantuntijana tämän pykälän osalta.

Esityslistan **liitteenä** on vuokrasopimusluonnos.

Asian valmistelija

vt. hallintopäällikkö, tekninen johtaja

Esittelijä

vt. hallintopäällikkö

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunnan kaikki myytävät asuinrakennustontit ovat ostettavissa 1 euroa / tontti 30.9.2021 saakka ja 1.10.-31.12.2021 tontit myydään puoleen hintaan.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että 1.6.2021 alkaen tontit vuokrataan ennen rakentamista, jolloin tontin kauppa edellyttää liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtojen täyttymistä.

Merkitään, että vs. kunnanjohtaja Mikko Löppönen poistui kokouksesta esteellisenä (intressijäävi) tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16:58 – 17:07.

Merkitään, että asiasta käytiin yleiskeskustelu.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.
