

Myymissen periaatteet

Kunnanhallitus 11.03.2024 § 52

243/00.01.01.00/2020 Hallintosääntö muutokset 2020

Tohmajärven kunnan valtuusto on päivittänyt hallintosääntöä [KV 19.6.2023 § 50](#) niin, että kunnahallitukselta on poistettu rakennustonttien myymiseen liittyviä tehtäviä ja lisätty vastaavasti ympäristölautakunnan tehtäviin: [25 b § 28. kohta](#), jonka mukaan ympäristölautakunta päättää rakennustonttien myymisestä valtuuston hyväksymin myyntihinnoin ja muun kiinteän omaisuuden myymisestä kunnanhallituksen päättämien perusteiden pohjalta, jos kauppahinta on alle 20 000 euroa.

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.

Valtuuston vahvistamat hinnat näkyvät mm. kunnan nettisivuilla tonttitarjonnan yhteydessä: [linkki](#).

Kaikille yritystonteille ei ole kuitenkaan vahvistettuja hintoja. Ympäristölautakunta [ymp.ltk 22.02.2022 § 26](#) on nimennyt keskuudestaan nelihenken työryhmän muodostamaan hinnoitteluperusteita teollisuus- ja yritystonttien markkinointia varten.

Kunnanhallitus on aiemmin linjannut myymisen periaatteita mm. [KH 20.4.2020 § 105](#) ja [KH 10.5.2021 § 181](#). Päätökset ovat käsitellyt ns. huutokauppamenettelyn käyttämistä. Kunnanhallitus on linjannut, että kunnan omistamia asuntoja, rakennustontteja, rakennuksia ja kiinteää omaisuutta myydessä tulee käyttää huutokauppamenettelyä kunnan kannalta parhaan taloudellisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Edellä sanottu ei koske kunnan kotisivuilla myynnissä olevia asuintalojen tontteja, jotka sijaitsevat kaavoitetuilla alueilla (ns. kaavatontit). Huutokauppamenttelyn tarpeellisuutta voidaan arvioida esimerkiksi siinä tapauksessa, että tarjouksen tekijä on kunnan tiloissa toimiva vuokralainen tai joku muu tarveharkintaan perustuva yksilöity syy puoltaa saadun tarjouksen hyväksymistä ilman huutokauppamenettelyä. Mikäli huutokauppamenettelystä poiketaan, on syy aina täsmennettävä myyntipäätökseen.

Huutokauppamenettelyn soveltamisen lisäksi linjattavaksi tulevat ainakin:

- vesi- ja viemäri liittymismaksu (jos ei rakennusoikeutta)
- lisämaan hinta
- puuston hinta
- alueet, joita ei myydä lisämaaksi: potentiaaliset rakennustontit, ylipäätään asuntoontit, puistoalueet

Rakennustonttien myymisen periaatteet:

- Asemakaava-alueella oleva määräala tai tontti vuokrataan rakennuspaikaksi ja rakennuksen valmistumisen jälkeen vuokralaisen on mahdollista ostaa tontti. Rakennusajalta peritään kunnanhallituksen määrittelemää vuokraa tontista
- Asemakaava-alueella lisämaan kauppa tulee perustua voimassa olevaan asemakaavaan.
- Asemakaava-alueella ei myydä kaavoitettuja tontteja lisämaaksi, ellei myynnille ole olemassa maankäyttöä tukeva toiminnallinen peruste. Mikäli em. tonttimaata päädytään myymään lisämaaksi, peritään yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vesihuoltolaitoksen voimassa olevien taksojen mukaiset liittymämaksut. Lisämaan ostosta muodostuu vesihuoltolaitoksen liittymien (vesi-/jätevesi) maksuvelvollisuus 150 kerrosala-m² mukaisesti, rakennustyyppi pientalot (omakoti- ja paritalo).
- Asemakaava-alueen ulkopuolelta oleva määräala tai kiinteistö vuokrataan rakennuspaikaksi ja rakennuksen valmistumisen jälkeen tontti on mahdollista ostaa.
- Haja-asutusalueelta myytävän tontin hinta perustuu valtuuston määrittämään neliöhintaan. Lisäksi peritään puuston käypäarvo
- Mikäli haja-asutusalueella oleva kiinteistö tai määräala myydään rakennuspaikaksi, ja rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, on rakennuspaikan haltija velvoitettu liittymään vesihuoltolaitoksen, palvelualueen mukaiseen verkkoon.

Kuntalaki 130 § kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely:

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Tohmajärven kunnan [hallintosäännön](#) 25 b § 28. kohdan mukaan ympäristölautakunta päättää rakennustonttien myymisestä valtuuston hyväksymin myyntihinnoin ja muun kiinteän omaisuuden myymisestä kunnanhallituksen päättämien perusteiden pohjalta, jos kauppahinta on alle 20 000 euroa.

Tohmajärven kunnan kaikilla rakennustonteilla ei ole määriteltyä myyntihintaa. Jos käsiteltävä tarjous koskee hinnoittlematonta kohdetta niin tarjous tulee kunnanhallituksen käsittelemään.

Ympäristölautakunta on valinnut [22.2.2022 kokouksessaan](#) nelihenken työryhmän valmistelemaan hinnoitteluperusteet teollisuus- ja yritystonttien markkinointia varten. Työryhmä ei ole kokoontunut, mutta kunnanhallitus pyytää työryhmää kokoontumaan. Samalla kunnanhallitus evästää ympäristölautakuntaa täydentämään työryhmän toimeksiantoa valmistelemalla periaatteet rakennustonttien myymiselle ja vuokraamiselle. Työryhmän valmistelun pohjalta voidaan myöhemmin käsitellä rakennustonttien hinnoittelu- ja vuokrausperusteet.

Asian valmistelija

hallintopäällikkö Heidi Pitkänen, heidi.pitkanen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4002
toimistoinsinööri Oskari Mähönen, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4239
tekninen johtaja Jorma Berg, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

kuntatekniikan päällikkö Lari Sistonen, lari.sistonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4213
kiinteistöpäällikkö Mika Ilvonen, mika.ilvonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4208

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy esittelytekstin mukaiset rakennustonttien myymisen periaatteet.

Merkitään, että tekninen johtaja Jorma Berg oli asiantuntijana kuultavana läsnä kokouksessa klo 14:51 – 15:02.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
