

MIKKELIN KAUPUNGIN MUUT YLEISET LUOVUTUSPERUSTEET

Luovutus

Tontit luovutetaan joko vuokraamalla tai myymällä. Ns. mastopaikkoja ainoastaan vuokrataan.

Vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa noudatetaan soveltuvilta osin Suomen Kuntaliiton sopimusmalleja.

Vuokratontin voi ostaa rakennusvelvoitteen täytyttyä tai milloin tahansa vuokra-aikana, mutta viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lainvoimaisesta myyntipäätöksestä.

Tontin varaus

Omakotitontin varaushakemuksen perusteella tontista tehdään vuokraus- tai myyntipäätös, jolla tontti pidetään varattuna hakijalle kuusi kuukautta päätöksestä.

Omakotitontin varaajalta peritään 300 euron suuruinen varausmaksu, jota ei hyvitetä vuokranmaksun tai kaupan yhteydessä. Varaukselle on mahdollista hakea kerran kuuden kuukauden jatkoaikaa, tällöin peritään uusi 300 euron suuruinen varausmaksu, jota ei hyvitetä.

Ellei vuokrasopimusta tai kauppaa ole tehty varausajan kuluessa, luovutuspäätös raukeaa ja tontti siirtyy vapaana tonttina haettavaksi.

Kerros- ja rivitalotonttien osalta varausmaksu on 50 % tontin hinnoittelun mukaisesta vuosivuokrasta, jota ei hyvitetä vuokranmaksun tai kaupan yhteydessä. Rivitalotonttien varausaika on yhden vuoden, varausaikaa ei jatketa.

Tonttivaraus ei oikeuta mihinkään toimenpiteisiin tai tarvikkeiden varastointiin tontilla. Maaperätutkimuksia voi kuitenkin varausaikana tehdä kaupungin luvalla.

Tontin varaaja velvoitetaan noudattamaan alueen kaavamääräyksiä ja alueelle mahdollisesti laadittuja rakentamistapaohjeita.

Tontin varauspäätös tehdään hakijalle. Varausta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle.

LUOVUTUS UUSILLA KAAVA-ALUEILLA

Uusia kaava-alueita avatessa käytetään tarjous-, arvonta-, ja normaalimenettelyä, joka perustuu ns. tarveharkintaan.

Tarjousmenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä voidaan tontteja luovuttaa tarjousmenettelyllä, jolloin tonttikohtainen vähimmäishinta on määritetty.

Määräaikaan mennessä jätetyt tarjoukset osallistuvat jakoon.

Tontti varataan korkeimman euromääräisen tarjouksen jättäneelle ottaen huomioon tontille vahvistettu alin kysymykseen tuleva luovutushinta.

Tarjottuun hintaan ei sisälly tontin lohkomiskustannukset eikä sähkö-, vesi- ja jätevesijohtoihin liittymisestä aiheutuvat maksut.

Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Pientaloja rakentavalle yritykselle voidaan varata tontteja siten, että varattuna on enintään yksi rakentamaton tontti sellaisten tonttien lisäksi, joilla rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Mikäli tonttiin kohdistuu useampia samansuuruisia tarjouksia, määrätään tontin saaja arvalla.

Tarjouskilpailun jälkeen jakamatta jääneet tai rauenneet tontit siirtyvät vapaasti haettaviin tontteihin.

Tontit luovutetaan voimassa olevan hinnoittelun mukaisella hinnalla siinä tapauksessa, jos lautakunnan vahvistama tontista tarjottu hinta on pienempi kuin voimassa olevan hinnoittelun mukainen hinta.

Arvontamenettely

Tontteja voidaan luovuttaa rajatulta alueelta arvonnalla.

Normaalimenettely ns. tarveharkinta

Uusia kaava-alueita avattaessa tekninen lautakunta päättää tonttien hinnoittelusta aluekohtaisesti.

Määräaikaan mennessä jätetyt varaushakemukset osallistuvat jakoon.

Tontinhakijoista etusijalla ovat yksityishenkilöt, jotka eivät ole saaneet kaupungilta tonttia viimeisen viiden vuoden aikana.

Toissijaisessa asemassa ovat henkilöt, jotka ovat saaneet tontin viimeisen viiden vuoden aikana ja täyttäneet rakentamisvelvoitteen sekä yritys tai muu yhteisö.

Mikäli tonttiin kohdistuu useampia keskenään samalla sijalla olevia varauksia, määrätään tontin saaja arvalla.

Tonttia ei luovuteta henkilölle, jolla on hallinnassaan kaupungin luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä.

Pientaloja rakentavalle yritykselle voidaan varata tontteja siten, että varattuna on enintään yksi rakentamaton tontti sellaisten tonttien lisäksi, joilla rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Jakamatta jääneet tontit siirtyvät vapaasti haettaviin tontteihin.

Jatkuvasti haettavina olevat tontit

Mittaus ja kiinteistöt yksikössä sekä kaupungin Internet-sivuilla on nähtävissä ajan tasalla oleva tilanne haettavina olevista tonteista.

Tontit jaetaan hakemusjärjestyksessä.

Mikäli tonttiin kohdistuu samanaikaisia useampia varauksia, määrätään tontin saaja arvalla.

Tonttia ei luovuteta henkilölle, jolla on hallinnassaan kaupungin luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä.

Pientaloja rakentavalle yritykselle voidaan varata tontteja siten, että varattuna on enintään yksi rakentamaton tontti sellaisten tonttien lisäksi, joilla rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Vuokraus luovutusmuotona

Tontin vuokraus

Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30-50 vuotta ja tontin perusvuokra 4 -7,5% tontin luovutushinnasta, joka määräytyy tonttia koskevan hinnoittelupäätöksen tai tarjouskilpailun perusteella.

Kaupungin asuntotarkoitukseen vuokrattujen tonttien suuren määrän (yli 3000 kpl) takia esitetään käytettäväksi seuraavia vuokra-aikoja ja vuokraprosentteja.

Käyttötarkoitus	Vuokra-aika	Vuosivuokra %
Omakotitontti (enintään 2 asuntoa)	50	4
Rivitalotontti	50	5
Kerrostalotontti (AK,AKR,AL)	50	5
Teollisuus- ja varastotontit	30	7,5
Toimitilarakennusten tontit (KTY)	30	7,5
Mastopaikat	30	7,5

Vuokran tarkistus

Tonttien perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että ao. kalenterivuoden vuokraa laskettaessa tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksi.

Teknisellä lautakunnalla ja muiden kuin ensimmäistä kertaa haettavana olevien tonttien osalta kaupungingeodeetillä on oikeus harkintansa mukaan korottaa yksikköhintoja 5 % tai 10%.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus on edellytyksenä sille, että vuokraoikeuteen voidaan vahvistaa kiinnitys.

Rakentamattoman tontin vuokraoikeudella keinottelun estämiseksi esitetään vahvistettavaksi lisäyksenä:

Jos vuokraoikeus siirretään ilman etukäteen kaupungilta saatua lupaa muulle kuin aviopuolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille tai sisaruksille ennen rakennusten valmistumista, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille lisämaksuna vuosivuokran 50-kertaisena tai vaihtoehtoisesti kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Sopimuksen irtisanomismahdollisuus

Kaupungilla on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:issä mainituilla perusteilla.

Vuokralaisen etuoikeus uudelleenvuokraukseen

Vuokralaiselle annetaan etuoikeus tontin uudelleenvuokraukseen vuokrakauden päätyttyä.

Kaupungin lunastusvelvollisuus/lunastushinta

Kaupungille asetetaan velvollisuus lunastaa vuokralaisen rakennukset, rakennelmat ja laitokset. Lunastushinta on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta. Teollisuus- ja varastotonteilla kaupungilla ei ole lunastusvelvollisuutta.

Tontin osto-oikeus ja hinta

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokrakauden aikana kaupungin määräämästä hinnasta.

Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoitteeksi määrätään 2 vuotta tontin vuokra-ajan alkamisesta.

Rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi voidaan hakemuksesta myöntää jatkoaikaa enintään 2 vuotta.

Puusto

Tontilla vuokraushetkellä olevat puut siirtyvät vuokralaisen omistukseen, mutta niitä ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennustarkastajan lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

Vesihuoltolaissa (199/01) tarkoitettu liittymismaksu

Kaupunki pidättää oikeuden saada ko. maksun.

Kiinteistönmuodostuskustannukset

Kiinteistönmuodostus-kustannukset jäävät aina vuokralaisen vastattaviksi.

Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään vuokralaiselta myös niissä tapauksissa, kun tontti on muodostettu jo aiemmin kiinteistöksi kaupungin kustannuksella.

Sopimussakko vuokrausehtojen rikkomisen varalle

Sopimussakoksi asetetaan 10 kertaa vuosivuokra.

Vuokraoikeuden kirjaus

Vuokratontille on haettava vuokraoikeuden kirjaus ja kaupungille tulee toimittaa parhaalle etusijalle kiinnitetty panttikirja. Asumiseen tarkoitettujen tonttien osalta kaupungille ei tarvitse toimittaa panttikirjaa.

Tontin vuokraaja ei saa luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle ilman kaupungilta saatua lupaa.

Mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista lupaa, on vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona siirtohetkellä tontista perittävän vuosivuokran viisikymmenkertaisena.

Kaupunki irtisanoo vuokrasopimuksen maanvuokralain säädösten mukaisesti, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa.

Vuokralaskutus

Tontinvuokrat laskutetaan kaupungin laskutuksen mukaan kaksi kertaa vuodessa.

Myynti luovutusmuotona

Rakentamattoman tontin myyminen

Kauppahinta laskutetaan asiakkaalta ja omistusoikeus siirtyy kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja tontin luovuttamista koskeva päätös on lainvoimainen sekä kauppakirja on allekirjoitettu.

Teknisellä lautakunnalla ja muiden kuin ensimmäistä kertaa haettavana olevien tonttien osalta kaupungingeodeetillä on oikeus harkintansa mukaan korottaa yksikköhintoja 5 % tai 10 %.

Rakentamisvelvoite/sopimussakko

Kaksi (2) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoiteaikaa. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona jokaiselta alkavalta viivästyneeltä vuodelta 20 % kauppahinnasta.

Rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto (ns.vallintarajoitus/sopimussakko)

Tontin ostaja ei saa luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin lupaa tai ennen kuin kauppakirjassa määritelty rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakko on kaksinkertainen kauppahinta.

Vesihuoltolaissa (199/01) tarkoitettu liittymismaksu

Kaupunki pidättää oikeuden saada ko. liittymismaksun.

Kiinteistönmuodostuskustannukset

Vastuu luovutuksen ns. sivukuluista (kaupanvahvistus- varainsiirtovero-, lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannukset) jäävät aina ostajan vastattaviksi.

Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään ostajalta myös niissä tapauksissa, kun tontti on muodostettu jo aiemmin kiinteistöksi kaupungin kustannuksella.

Kauppakirja laaditaan Suomen Kuntaliiton kauppakirjamalleja vuodelta 1997 soveltaen.

Vuokratontin myyminen

Myyntiehdoissa noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja myynnin edellytyksistä ja hinnoittelusta. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole määritelty edellä mainittuja seikkoja, sovelletaan rakentamattoman tontin mukaista menettelyä.

ARA-tontit

Valtion tukeman asuntuotannon tontit luovutetaan ARA:n hyväksymällä hinnalla kaikilla hinnoittelualueilla.