

Liite 3: Mikkelin Kaupungin yleiset tonttien luovutusperiaatteet

MIKKELIN KAUPUNGIN YLEISET TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET

1. YLEISTÄ

Tonttien luovuttaminen perustuu kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin, kaupungin elinvoimaisuuden turvaamiseen ja kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumiseen Mikkelin kaupungin alueella. Tontinluovutushinnoittelun tavoite on, että Mikkelin näyttäytyy kiinnostavana ja edullisena rakentamisen kohteena omakotitalorakentajille, rivitalo- ja asuinkerrostaloyhtiöille. Samalla huolehditaan, että kaupungin noudattama hintataso turvaa kaupungille säännöllisen käyttötalouden tulonlähteen vuokratonttien osalta ja Mikkelin kaupunki pystyy tarjoamaan teollisuudelle ja liiketoiminnalle edullisia ja sijainniltaan hyviä tontteja.

Tontteja luovutetaan maankäyttöä ohjaavien kaavojen mukaisiin käyttötarkoituksiin. Tavoitteena on, että kaupungin tonttien luovutushinnat tukevat Mikkelissä ominaista pientalovaltaista asumista kunnan eri osissa.

Käyttötarkoitukset jaetaan kaavoituksen näkökulmasta karkeasti kolmeen luokkaan: asumiseen (A-alkuiset asemakaava-alueet, C), teolliseen toimintaan (T-...), liikepaikkoihin (K-) sekä yleisten rakennusten tontteihin (Y-).

Teollisuustoiminnan tontit hinnoitellaan luovutettavan tonttipinta-alan mukaan (€/m²) ja liikerakentamisen, kaupan tontit hinnoitellaan liikerakennuksen kerrosneliömetrien mukaan (€/k-m²).

Asumisen osalta käyttötarkoitus jakaantuu omakotitalotontteihin (AO) sekä toisaalta asuinrivi- ja -kerrostalotontteihin (AR/AK). Myös C-merkinnällä oleva tontti voi kohdentua asumiseen. AO-tonttien hinnoittelu perustuu tontin pinta-alaan (€/m²). Kerrostalojen ja rivitalojen osalta hinnoittelu määritellään kerrosneliömetrien mukaan (€/k-m²).

Yleisten toimintojen tontit, ns. julkiset palvelutontit (Y), on arvioitettu erikseen ja hintataso asettuu AK- ja AO-tonttinen välimaastoon. Y-tontit ovat tarkoitettu julkisen palvelutuottajan (kaupunki, sote-alue tai vastaava) käyttöön. Yksityisten palvelutuottajien toiminnot sijoittuvat pääsääntöisesti C-, A-, AP-, AL- tai vastaaville kaava-alueille.

1.1 Luovutus

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

Vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa noudatetaan soveltuvilta osin Suomen Kuntaliiton sopimusmalleja.

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

Kuntalain 130 § ja 131 § pykälää noudatetaan kilpailuilla markkinoilla toimiville yrityksille myytäessä tonttia tai vuokratessa yli 10 vuodeksi.

1.2 Tontin varaaminen

Omakotitalotontin varaushakemuksen perusteella tontista tehdään vuokraus- tai myyntipäätös, jolla tontti pidetään varattuna hakijalle kuusi kuukautta (6 kk) päätöksestä.

Omakotitalotontin varaajalta peritään varausmaksu voimassa olevan taksan mukaisesti, varausmaksua ei hyvitetä tai palauteta. Varaukselle on mahdollista hakea yhden (1) kerran kuuden kuukauden jatkoaikaa, tällöin peritään uusi varausmaksu.

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

Kerros- ja rivitalotonttien osalta varausmaksu on 1 000 € lisättynä 10 %:lla tontin hinnoittelun mukaisesta vuosivuokrasta. Varausmaksua ei palauteta tai hyvitetä. Kerros- ja rivitalotonttien varausaika on yhden vuoden (12 kk), varausaika ei jatketa.

Teollisuustonteilta ei peritä varausmaksua. Varausaika on kuusi kuukautta (6 kk). Varaukselle on mahdollista hakea yhden (1) kerran kuuden kuukauden jatkoaikaa hakemuksesta. Teollisuus- ja liiketonteissa yhteistyökumppanina toimii MikseiMikkeli Oy.

Tonttivaraus ei oikeuta mihinkään toimenpiteisiin tai tarvikkeiden varastointiin tontilla. Hankkeeseen ryhtyvä voi tehdä maaperätutkimuksia varausaikana kaupungin luvalla. Luvan myöntää maankäyttöpäällikkö tai hänen osoittama henkilö. Mikäli tontin varaus ei johda luovuttamiseen, niin maaperätutkimustiedot siirtyvät kaupungin omaisuudeksi.

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

Tontin varauspäätös tehdään hakijalle. Varausta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle, eikä tontilta toiselle tontille.

2. LUOVUTUS KAAVA-ALUEILLA

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

2.1 Tarjousmenettely

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

Määräaikaan mennessä jätetyt tarjoukset osallistuvat jakoon.

Tontti varataan korkeimman euromääräisen tarjouksen jättäneelle, huomioiden tontille vahvistettu alin kysymykseen tuleva luovutushinta.

Tarjottuun hintaan ei sisälly tontin lohkomiskustannukset eivätkä 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.

2.2 Arvontamenettely

Arvontamenettelyssä tonttihakuun osallistuneille arvotaan sijaluvut. Tontit valitaan arvottujen sijalukujen mukaisessa järjestyksessä.

2.3 Normaalin menettely ns. tarveharkinta

Uusia kaava-alueita avattaessa Kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttien hinnoittelusta elleivät ne ole mukana tämän päätöksen vyöhyketarkastelussa.

Määräaikaan mennessä jätetyt varaushakemukset osallistuvat jakoon.

Tontinhakijoista etusijalla ovat yksityishenkilöt, jotka eivät ole saaneet kaupungilta tonttia viimeisen viiden (5) vuoden aikana.

Toissijaisessa asemassa ovat henkilöt, jotka ovat saaneet tontin viimeisen viiden (5) 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.

2.4 Jatkuvasti haettavina olevat tontit

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 varata henkilölle, jolla on varattuna tai 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.

3. LUOVUTUSMUODOT

Luovutettaessa tonttimaata on asiakkaan (hankkeeseen ryhtyvän) velvollisuutena tutustua kohdealueeseen huolellisesti. Kaupungin asiantuntijat opastavat kohteen aiempaan käyttöön ja rakennushistoriaan. Luovutuksen (vuokraus tai myynti) yhteydessä selvitetään missä kunnossa tontti luovutetaan. Samalla sovitaan niistä kirjatuista toimenpiteistä, jotka koskevat osapuolten vastuita tontin luovutuskunnosta.

Käytännössä edellinen huomio koskee sellaisia keskusta-alueen tonttikohteita, joilla voi ennestään olla sellaisia rakenteita tai rakennelmia, jotka on huomioitava tontin käytettävyydessä.

3.1 Luovutusmuotona vuokraaminen

Vuokra-ajat

Omakotitalotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja perusvuokra on 4 % luovutushinnasta, joka perustuu tontin hinnoitteluvyöhykkeeseen tai tarjouskilpailuun.

Rivitalo- ja kerrostalotonttinen vuokra-aika on 50 vuotta ja perusvuokra on 5 % luovutushinnasta, joka perustuu tontin hinnoitteluvyöhykkeeseen tai tarjouskilpailuun.

Teollisuus-, varastorakennus- ja toimitilarakennusten tonttien (sekä ns. mastotonttien) vuokra-aika on 30 vuotta ja perusvuokra on 7,5 % luovutushinnasta, joka perustuu tontin hinnoitteluvyöhykkeeseen tai tarjouskilpailuun.

Käyttötarkoituksen mukaiset vuokra-ajat ja vuosivuokrien laskentaprosentit on koottu yhteen tässä taulukossa:

Käyttötarkoitus	Vuokra-aika	Vuosivuokra %
Omakotitalotontti (enintään 2 asuntoa, AO..A)	50	4
Rivitalotontti (AR..A)	50	5
Kerrostalotontti (C, AK, AKR, AL)	50	5
Yleisten rakennusten tontit (Y)	30	6
Teollisuus- ja varastotontit (T..TV)	30	7,5
Toimitilarakennusten tontit (KTY..KL)	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.

Maankäyttöpäälliköllä on oikeus harkintansa mukaan korottaa omakotitalotonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 % (ns. "puistolisä").

Maankäyttöjohtajalla on oikeus harkintansa mukaan korottaa tai laskea teollisuustonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 % (ns. "tasaus- tai rakennettavuusnäkökulma").

Vuokraoikeuden siirto

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

Mikäli 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 päättyttyä.

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. Rakentamisvelvoitteen jatkamisesta peritään kulloinkin voimassa olevan taksan mukainen maksu.

Puusto

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

Vesihuoltolaissa (199/01) tarkoitettu liittymismaksu

Kaupunki pidättää oikeuden saada ko. maksun.

Kiinteistönmuodostuskustannukset

Kiinteistönmuodostuksesta koituvat 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.

3.2 Luovutusmuotona myynti**Rakentamattoman tontin myyminen**

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun tontin luovuttamista koskeva päätös on lainvoimainen ja kauppahinta maksettu. Kauppa tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lainvoimaisesta myyntipäätöksestä.

Maankäyttöpäälliköllä on oikeus harkintansa mukaan korottaa omakotitalotonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 %.

Maankäyttöjohtajalla on oikeus harkintansa mukaan korottaa tai laskea teollisuustonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 % (ns. "tasaus- tai rakennettavuusnäkökulma").

Rakentamisvelvoite/sopimussakko

Rakentamisvelvoite on kaksi (2) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoiteaikaa enintään kahdella vuodella. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona jokaiselta alkavalta viivästyneeltä vuodelta 20 % kauppahinnasta. Rakentamisvelvoitteen jatkamisesta peritään kulloinkin voimassa olevan taksan mukainen maksu.

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 ja ns. sivukulut

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.

3.3 Vuokratontin myyminen

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

3.4 ARA-tontit

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

3.5. Maaperäehto

Tonttien luovutuksen yhteydessä huomioidaan tontin maaperään, aiempaan käyttöön ja rakennettavuuteen liittyvät tekijät. Asia korostuu alueilla, joilla on aiempaa maankäyttöä. Maaperäehtoa asia käsitellään tapauskohtaisesti.

* * *