

Pientalotonttien luovutusperusteiden uudistaminen (AO ja AP)

83/10.00.02.02/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.02.2021 § 17

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupungin tontteja luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla. Paraisilla molempia luovutusmuotoja on käytetty vuodesta 2015 lähtien, kun kaupunginvaltuusto 5.5.2015 §:ssä 36 päätti ottaa käyttöön mahdollisuuden vuokrata tontti vuosittaisella maksulla, joka on 5 % luovutushinnasta, paitsi ensimmäisenä vuotena, jolloin vuokraaminen on maksutonta. Luovutusehdot noudattavat Kuntaliiton laatimia malleja.

Sopimus pohjia ei ole päivitetty vuoden 2015 jälkeen, ja näiden viiden vuoden aikana on voitu seurata, miten vuokrasopimusehdot toimivat ja miten muut kaupungit ovat uudistaneet sopimusmallejaan. Ajatuksena on, että vuokrasopimusten ehdot pääasiassa ovat samanlaisia kuin kauppakirjojen, mutta joissain kohdissa ne eroavat toisistaan. Parannustarve liittyy ensisijaisesti rakentamisvelvollisuuteen ja sopimussakkoihin sekä mahdollisuuteen luovuttaa tontti rakentamattomana. Sopimussakkojen ja rakentamisvelvollisuutta koskevien ehtojen tarkoituksena on vähentää yrityksiä ostaa pientalotontteja keinottelutarkoituksessa. Kaupungin tavoitteena on tuottaa edullisia pientalotontteja, jotka rakennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Rakentamisvelvollisuus tarkoittaa molempien luovutusmuotojen kohdalla sitä, että tontin haltija sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen asuttavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa luovutuksesta. Tätä aikaa voidaan joissain tapauksissa jatkaa enimmäisaikaan viiteen vuoteen. On erittäin epätavallista, että tällaiseen tilanteeseen on otettava kantaa, mutta kun sellainen on tullut vastaan, lautakunta on pääsääntöisesti myöntänyt pyydetyn jatkon. Jos rakennusaika on ylittänyt viisi vuotta, kaupunki on velvoittanut ostajan tai vuokralaisen maksamaan sopimussakon tai päässyt johonkin muuhun sopimukseen. Mikäli rakentamisvelvollisuutta ei ole täytetty, kaupungilla on kauppakirjan mukaan oikeus velvoittaa ostaja maksamaan sopimussakko, joka vastaa 50 %:a luovutushinnasta. Samasta rikkomuksesta kaupunki voi vuokratilanteessa purkaa sopimuksen ja velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimussakon, joka vastaa ensimmäisen vuoden vuokraa, eli 5 %:a luovutushinnasta. Nykyisen sopimuksen mukaan vuokralaista on kuitenkin mahdotonta velvoittaa maksamaan sopimussakkoa vuokranantajalle purkamatta sopimusta. Oikeus purkaa sopimus tulee suoraan maanvuokralaista. Maanvuokralain (258/1966) 54 §:n mukaan kaupungilla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen ei ole täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan sovituksessa ajassa. Oikeus säilyy, kunnes rakentamisvelvollisuus on täytetty.

Rakentamisvelvollisuuteen liittyvän sopimussakon suuruutta ehdotetaan muutettavan molempien luovutusmuotojen kohdalla, jotta ne olisivat samanarvoisempia ja jotta kertaluonteisista sopimussakoista voitaisiin luopua. Monet kunnat ovat siirtyneet vastaavaan käytäntöön, koska matalamman, mutta toistuvan sopimussakon katsotaan kannustavan rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Myyntitilanteiden osalta ehdotetaan, että jos rakentamisvelvollisuutta ei täytetä kolmen vuoden kuluessa, ostaja veloitetaan maksamaan sopimussakko, joka on 20 %:a luovutushinnasta jokaista alkanutta vuotta kohden, kun rakentamisvelvollisuutta ei ole täytetty. Turku, Naantali ja Raisio käyttävät samoja ehtoja. Kaarinassa ostaja veloitetaan maksamaan kertaluonteinen 30 000 euron sopimussakko. Vuokraustilanteiden osalta ehdotetaan, että jos rakentamisvelvollisuutta ei täytetä kolmen vuoden kuluessa, ostaja veloitetaan maksamaan sopimussakko, joka on 10 %:a luovutushinnasta jokaista alkanutta vuotta kohden, kun rakentamisvelvollisuutta ei ole täytetty. Maanvuokralain 54 §:n mukaista oikeutta purkaa sopimus olisi kuten aikaisemminkin mahdollista käyttää harkinnanvaraisesti. Vuokralaisen sopimussakon ehdotetaan olevan pienempi kuin ostajan, koska myös kaupungilla on oikeus purkaa sopimus. Raision kaupunki sisällyttää sopimuksiinsa oikeuden jatkaa rakennusaikaa ja velvoittaa vuokralaisen jatkamisajan aikana maksamaan vuosittaisena sopimussakkona 10 % luovutushinnasta. Ellei rakentamisvelvollisuutta jatketa, sopimus puretaan tai vuokralainen veloitetaan maksamaan vuosittaisena sopimussakkona 10 % luovutushinnasta, kunnes rakentamisvelvollisuus täytetään. Kaarinan kaupunki käyttää vuosittaisena sopimussakkona 5 % luovutushinnasta, kunnes rakentamisvelvollisuus täytetään. Turun kaupunki ei käytä sopimussakkoa, vaan sopimus puretaan kolmen vuoden kuluessa, ellei muuta sovita.

Jo aikaisemmin tontin ostajalle on ollut olemassa rajoituksia mahdollisuuteen luovuttaa tontti eteenpäin rakentamattomana. Mikäli tontti on luovutettu, kaupungilla on oikeus vaatia korvauksena 50 % luovutushinnasta. Vuokralainen on voinut luovuttaa vuokraoikeutensa korvauksetta, vaikka tontti on ollut rakentamaton. Kauppakirjojen sopimustekstiä ehdotetaan muutettavan niin, että korvauksena vaaditaan 50 % luovutushinnasta, mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana. Mikäli vuokratontti luovutetaan rakentamattomana, vuokralaiselta ehdotetaan vaadittavan korvaus samalla tavalla kuin ostajalta, 50 % luovutushinnasta. Raision kaupunki vaatii molempien luovutusmuotojen kohdalla korvauksena 100 % luovutushinnasta. Turun kaupunki vaatii vuokratilanteessa korvauksena 20 % luovutushinnasta ja ostotilanteessa 100 %. Kaarinan kaupunki vaatii molempien luovutusmuotojen kohdalla korvauksena 30 000 euroa.

Myös yritysten ehdotetaan voivan vuokrata pientalotontteja. Omakotitaloja rakennetaan ammattimaisesti tai tontin ostajan omasta toimesta. Valmiiksi rakennettujen talojen markkinoille on kuitenkin tarvetta. Kun yrityksille tarjotaan mahdollisuutta vuokrata pientalotontteja, tarkoituksena on helpottaa rakentamisen rahoittamista yrittäjille ja laskea kokonaiskustannusta ostajalle.

Myös vuokrasta vapautettu ensimmäinen vuosi ehdotetaan poistettavan. Maksuton vuosi oli kompromissi, kun harkittiin käytettäisiinkö vuosivuokran

pohjana 4 %:a vai 5 %:a luovutushinnasta. Kaikissa muissa kaupungin vuokrissa vuokranmaksu alkaa heti ja lähtee 5 %:sta luovutushinnasta. Kaarina ja Turku käyttävät 4 %:a tontin arvosta, mutta niiden tonteilla on korkeampi arvo. Raisiossa vuosivuokran lähtöhintana käytetään 5 %:a, Naantalissa 5,7 %:a ja Liedossa 6 %:a tontin arvosta. Vuokraamismahdollisuus koskee kaikkia Paraisten pientalotontteja, mitä voidaan pitää kilpailuetuna, koska joissakin kaupungeissa vuokraamismahdollisuus koskee vain osaa tonteista. Maksuttoman vuoden poistamisen perusteluna on se, että vuokraprosentti olisi linjassa lähikuntien vuokrahinnoittelun kanssa ja että vuokran pohjana toimiva luovutushinta olisi kohtuullinen. Maksuton vuosi on tuki, jota ei voida antaa yrittäjälle, ja yksityishenkilöiden osalta maksuton vuosi ei ole reilu tonttien ostajia kohtaan.

Muuten luovutusasiakirjojen pääehdot säilyvät samanlaisina kuin aiemmin, mutta pieniä tyyllisiä muutoksia ja teknisiä lisäyksiä, jotka käyvät ilmi liitteinä olevista asiakirjoista, tehdään. Sopimusehdot ja pientalotonttien luovutusten hintahaarukat vahvistaa kaupunginvaltuusto.

Oheismateriaali

Vuokrasopimus- ja kauppakirjamalleja

Vaikutusten arviointi

Muutoksilla saavutetaan suurempi vuokralaisen ja ostajan välinen yhdenvertaisuus rakentamisvelvollisuuden, rakentamattoman tontin luovutusmahdollisuuden ja maksujen osalta. Taloudellisesti tämä ehdotus tuo kaupungille hiukan suuremmat tulot, koska vuokralaisten maksuton vuosi poistetaan. Rakentamisvelvollisuuden osalta oletetaan, että matala, mutta toistuva sopimussakko kannustaa tontin haltijaa rakentamaan kertaluonteista sopimussakkoa paremmin. Kun myös rakennusyriyten annetaan vuokrata tontteja, se mahdollistaa kattavamman asuntotarjonnan, mikä kokonaisuutena edistää tulomuuttoa kaupunkiin.

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää muuttaa pientalotonttien (AO ja AP) luovutusperusteita oheisten vuokrasopimus- ja kauppakirjamallien mukaisesti. Muutokset tulevat voimaan 30.6.2021 jälkeen tehtyihin varauksiin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen

Kaupungingeodeetti, maankäyttöinsinööri, maanmittaussihteri, sopimussihteri