

Savonlinnan kaupunki



Kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeisto 2020



Tekninen toimiala
Tonttipalvelut

SISÄLLYSLUETTELO

1. RATKAISUVALTA JA ALLEKIRJOITTAMINEN.....	2
<i>Viranhaltijan ratkaisuvallan täsmentäminen ja delegointi.....</i>	<i>3</i>
2. YLEISET PERIAATTEET	4
2.1 YLEISET HINNOITTELUPERUSTEET	4
2.1.1 Hintavyöhykkeet	4
2.1.2 Indeksisidonnaisuus.....	4
2.1.3. Hinnoittelumenettely.....	4
2.1.4. Vuokrattujen tonttien myyntihinnan hinnoitteluperusteet.....	4
2.1.5. Poikkeukset.....	4
2.2. YLEISET VARAUSSOPIMUSEHDOT	5
2.2.1. Varaussopimus ja varausmaksu	5
2.2.2. Luovutuskirja.....	5
2.2.3. Varaussopimuksen siirtäminen	5
2.2.4. Omakotitontin yleiset varausehdot	5
2.3. RAKENTAMISVELVOITE	6
2.3.1. Rakentamisvelvoite	6
2.4. VUOKRASOPIMUKSEN PURKUMENETTELY	6
3. OMAKOTITONTTIEN HINNOITTELU JA LUOVUTUSMENETTELY.....	7
3.1. Omakotitontin hinnoittelu.....	7
3.2. Omakotitontin vuokra ja vuokra-aika.....	7
3.3. Omakotitontin luovutusmuoto.....	7
3.4. Omakotitontin hakumenettely ja jakoperusteet.....	7
3.5. Omakotitontin varausmaksu	7
3.6. Omakotitontin vuokraaminen ja vuokra-ajan jatkaminen.....	8
3.7. Omakotitontin myyminen.....	8
4. RIVI- JA KERROSTALOTONTTIEN SEKÄ ASUINLIIKETONTTIEN HINNOITTELU JA LUOVUTUSMENETTELY.....	8
4.1. Hinnoittelu.....	8
4.2. Vuokra ja vuokra-aika.....	9
4.3. Luovutusmuoto	9
4.4. Hakumenettely ja jakoperusteet.....	9
4.5. Varausmaksu	9
4.6. Erityismääräykset	9
4.7. Tonttien myyminen.....	10
5. MUIDEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA OLEVIEN TONTTIEN HINNOITTELU JA LUOVUTUSMENETTELY (T, KT, K, KL, Y, LPA YM).	10
5.1. Hinnoittelu.....	10
5.2. Vuokra ja vuokra-aika.....	11
5.3. Luovutusmuoto	11
5.4. Varausmaksu	11
5.5. Vuokraaminen.....	11
5.6. Myyminen	11
6. LOMARAKENNUSPAIKKOJEN JA MUIDEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVIEN RAKENNUSPAIKKOJEN TAI MUIDEN KOHTEIDEN HINNOITTELU JA LUOVUTUSMENETTELY.....	12

Tekninen lautakunta on hyväksynyt tämän ohjeiston 21.1.2020 §

1. RATKAISUVALTA JA ALLEKIRJOITTAMINEN

Savonlinnan kaupungin 1.6.2017 voimaan astuneeseen sekä 11.12.2017, 26.3.2018, 4.6.2018, 3.9.2018 sekä 17.12.2018 päivitetyn hallintosäännön mukaiset kiinteän omaisuuden hankkimiseen ja luovuttamiseen liittyvät menettelytavat.

Tekninen lautakunta

- *päätää yli 50.000 euron arvoisesta muun kiinteän omaisuuden kuin asemakaavatonttien hankkimisesta ja luovuttamisesta neuvoteltuaan strategisista kohteista ensin kaupunginjohtajan kanssa*
- *päätää tonttien hinnoittelusta*
- *päätää ennestään hinnoittelemattomien asemakaavatonttien varaamisesta ja luovuttamisesta*
- *päätää kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeista*

Maankäyttöinsinööri

- *päätää kiinteän omaisuuden hankintaa, vaihtamista ja luovuttamista sekä kaupungin vuokralle antamalla alueilla olevien rakennusten ostamisesta koskevat asiat enintään 50.000 euroon asti teknisen lautakunnan erikseen hyväksymän kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston mukaisesti*
- *päätää hinnoiteltujen asemakaavan mukaisten tonttien varaamisesta ja luovuttamisesta teknisen lautakunnan hyväksymän kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistuksen mukaisesti*

Allekirjoittaminen

- *maankäyttöinsinööri allekirjoittaa oman päätösvaltansa nojalla tehdyt päätökset ja niihin liittyvät sopimukset ja sitoumukset*
- *lautakunnan päättämät sopimukset ja annettavat sitoumukset allekirjoittaa toimialajohtaja ja maankäyttöinsinööri*
- *kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätöksiin perustuvat sopimukset, sitoumukset ja kirjelmät allekirjoittaa kaupunginhallituksen puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja varmentaa kaupunginjohtaja tai allekirjoittaa kaupunginjohtaja ja varmentaa hallintojohtaja, kehitysjohtaja, kaupunginlakimies, talousjohtaja tai henkilöstöpäällikkö, jolle kaupunginhallitus yksittäistapauksessa muuta päättää.*

Delegointioikeudet

- *kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa edelleen alaiselleen toimielimelle, luottamushenkilölle, kaupunginjohtajalle, toimialajohtajalle tai muulle viranhaltijalle*
- *lautakunta voi siirtää sille annettua päätösvaltaa edelleen toimialansa viranhaltijalle*

Sijaisuudet

- tässä ohjeistossa maankäyttöinsinöörille kuuluvat asiat hänen estyneenä tai poissa ollessaan ratkaisee ja päätökset allekirjoittaa kaavoituspäällikkö tai satamapäällikkö.
- hallintosäännön mukaisesti myös tekninen johtaja voi tarvittaessa päättää kaikista maankäyttöinsinöörille määrätyistä asioista kiireellisessä tapauksessa

Viranhaltijan ratkaisuvallan täsmentäminen ja delegointi

Tontti katsotaan teknisen lautakunnan jo hinnoittemaksi ja maankäyttöinsinöörin päätösvalan piiriin kuuluvaksi, milloin pääoma-arvon/myyntihinnan määräytyminen perustuu vuokrasopimuksen mukaisiin ehtoihin tai pääoma-arvo/myyntihinta määritellään tämän ohjeiston mukaisia aluekohtaisia perushintoja (liite 2) tai tässä ohjeistossa vahvistettuja vuokrattujen tonttien myyntihinnan määrittelyperusteita (liite 3) käyttäen.

Mikäli tämän ohjeiston mukaisia aluekohtaisia perushintoja on tarkoitus jyvittää ylös tai alaspäin, hinnoittelun vahvistaa erikseen tekninen lautakunta.

Maankäyttöinsinöörillä on myös oikeus päättää myös tontin osan ja asemakaava-alueen ulkopuolisten alueiden lyhytaikaisesta tai tilapäisestä vuokraamisesta tämän ohjeiston määräyksistä poiketen seuraavin edellytyksin:

- a) Vuokra-aika jatkuu kiinteänä enintään viisi (5) vuotta tai on voimassa toistaiseksi enintään yhden (1) vuoden irtisanomisajalla.
- b) Vuokra-alueelle ei ole lupa sijoittaa pysyvää rakennusta.
- c) Vuokraukseen ei kuulu oikeutta poistaa maa-ainesta muutoinkaan oleellisesti muuttaa alueen luonnonolosuhteita.

Maankäyttöinsinöörillä on oikeus päättää maa- ja vesialueiden hankkimisesta ja vaihtamisesta sekä kaupungin vuokraamalla alueilla olevien rakennusten ostamisesta asemakaavan ja tonttijaon toteutumista tai muita maanomistusjärjestelyjä varten sekä raakamaan hankkimisesta, mikäli hinta, vaihtoarvo tai korvaus ei ylitä 50.000 euron rajaa.

2. YLEISET PERIAATTEET

Erityisistä syistä johtuen voidaan lautakunnan erillispäätöksellä tapauskohtaisesti myös poiketa tämän ohjeiston mukaisista periaatteista.

2.1 YLEISET HINNOITTELUPERUSTEET

2.1.1 Hintavyöhykkeet

Savonlinnan keskustaajaman asemakaava-alue on jaettu neljään hintavyöhykkeeseen I, II, III ja IV (ks. liitekartta; liite 3). Muut taajamat muodostavat oman hintavyöhykkeen.

2.1.2 Indeksisidonnaisuus

Hinnoittelu sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuosittain vahvistettavan hinnoittelun perusindeksinä on edellisen vuoden keskimääräinen indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä tarkistusvuotta edeltävän vuoden keskimääräinen pisteluku.

2.1.3. Hinnoittelumenettely

Tekninen lautakunta hyväksyy kulloinkin käytettävät vähimmäishinnat ja perushinnat tonttityypeittäin sekä vahvistaa luovutuksen piiriin tulevien tonttien tonttikohdaisen hinnoittelun ja luovutustavan.

Jos tekninen lautakunta tai kaupunginhallitus on vahvistanut myytävälle kohteille pohjahinnan ja kohteet luovutetaan tarjousmenettelyyn perustuen pohjahinnalla tai sitä korkeammalla hinnalla, maankäyttöinsinööri tekee myyntipäätöksen ja allekirjoittaa kaupungin puolesta luovutuskirjan.

2.1.4. Vuokrattujen tonttien myyntihinnan hinnoitteluperusteet

Vuokrattujen omakotitonttien myyntihinnat määritellään liitteessä 3 mainitulla tavalla, ellei vuokrasopimusehdoissa toisin määritellä.

Muiden vuokrattujen tonttien myyntihinnat määräytyvät ostohetkellä voimassa olevin perusten määräytyvällä hinnalla, ellei vuokrasopimusehdoissa toisin määritellä.

2.1.5. Poikkeukset

Jäljempänä vahvistettavasta hinnoittelusta voidaan poiketa tontinosia luovutettaessa mm. ottamalla huomioon tontin osien järjestelystä kaupungille tuleva kokonaisuhyöty.

2.2. YLEISET VARAUSSOPIMUSEHDOT

2.2.1. Varaussopimus ja varausmaksu

Kaupunkia sitova tontin varauspäätös edellyttää, että tontista suoritetaan varausmaksu, varaus on voimassa erikseen päätettyyn päivämäärään saakka. Varausajan pituus on noin yksi vuosi.

Varaussopimuksen katsotaan syntyneen ja astuneen voimaan, kun varausmaksu on maksettu. Varaussopimusta ei palauteta eikä hyvitetä.

Tontin varausaikaa voidaan jatkaa rakentajan anomuksesta jäljempänä mainituin rajoituksin. Varausajan jatkoanomus on tehtävä ennen varausajan päättymistä. Jatkovarauksesta peritään normaali varausmaksu.

Varausaikaa voidaan kuitenkin jatkaa uutta varausmaksua perimättä, mikäli tontin luovuttaminen viivästyy kaupungista johtuvista (esimerkiksi asemakaavallisista tai kunnallisteknisistä) syistä eikä rakentaminen sen vuoksi olisi ollut mahdollista varsinaisen varausajan kuluessa.

Tämän ohjeiston mukaisesta varausmenettelystä voidaan erityisistä syistä poiketa.

2.2.2. Luovutuskirja

Molemmat sopijapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan ennen varausajan päättymistä vuokrasopimuksen tai, mikäli kaupunki on erikseen päättänyt tontin myynnistä, kauppakirjan, varatusta tontista.

2.2.3. Varaussopimuksen siirtäminen

Rakentaja ei ole oikeutettu siirtämään varaussopimusta toiselle ilman varauspäätöksen tehneen viranomaisen suostumusta.

Erityisistä syistä varaussopimus voidaan muuttaa rakentajan anomuksesta koskemaan toista tonttia uutta varausmaksua perimättä. Muutoksesta peritään teknisen lautakunnan hyväksymien maksuperusteiden mukainen maksu. (Liite 1)

2.2.4. Omakotitontin yleiset varausehdot

Liite 5

2.3. RAKENTAMISVELVOITE

2.3.1. Rakentamisvelvoite

Rakennustöiden loppuun saattamiselle asetetaan vuokra-ajan alkamisesta tai tontin hallintaoikeuden siirtymisestä alkava enintään viiden (5) vuoden pituinen määräaika. Velvoitteen sanktioksi asetetaan myydyllä tontilla ns. sakkokauppahinta, joka on 10 % kauppahinnasta kultakin alkavalta vuodelta, kuitenkin yhteensä enintään 50 % kauppahinnasta, ja vuokratulla tontilla vuokrasopimuksen purkaminen.

Sanktion suuruus on kuitenkin aina vähintään 6.275 euroa (1.255 euroa/vuosi) sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1948 (vuoden 2018 vuosikeskiarvo).

Erityisistä syistä rakentamisvelvoite voidaan jättää kokonaan asettamatta.

Rakentamisvelvoitteen lykkäämistä on anottava kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä. Mikäli tekninen lautakunta tai luovutuksesta päättänyt viranhaltija myöntää rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi lykkäystä, lykkäyspäätöksestä peritään teknisen lautakunnan hyväksymien maksuperusteiden mukainen lunastusmaksu. (Liite 1). Maksu voidaan jättää perimättä, jos lykkäys on tarpeellinen kaupungista johtuvista syistä.

2.4. VUOKRASOPIMUKSEN PURKUMENETTELY

Tontin vuokrasopimus voidaan vuokralaisen kirjallisesta pyynnöstä purkaa seuraavin edellytyksin:

- a) Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen purkautuessa viemään pois/purkamaan omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään tontin.
- b) Tontti kunnostetaan vuokralaisen toimesta tai hänen kustannuksellaan vuokraushetkellä olleeseen kuntoon tai, mikäli se ei ole mahdollista esimerkiksi kaadetun puuston osalta, vuokralainen korvaa kaupungille aiheutuneet taloudelliset menetykset. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös mahdollisista ympäristönsuojeluviranomaisten vaatimista maaperäselvityksistä sekä pilaantuneen maan puhdistamisesta.
- c) Vuokralainen toimittaa hallussaan olevan alkuperäisen vuokrasopimuksen kaupungille.
- d) Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan vuokraoikeuden kirjaamisen purkamisesta Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteristä.
- e) Tontin vuokra peritään siihen päivään saakka, jolloin pyyntö sopimuksen purkamisesta on toimitettu kaupungille.
- f) Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa teknisen lautakunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaisen käsittelymaksun. (Liite 1). Jos vuokrasopimuksen purkamisen syynä on muun kaupungin omistaman tontin vuokraaminen tai ostaminen ja kohteen vaihtamisen katsotaan olevan kaupungille edullisen, käsittelymaksu voidaan jättää tapauskohdaisen harkinnan mukaan perimättä.

3. OMAKOTITONTTIEN HINNOITTELU JA LUOVUTUSMENETTELY

3.1. Omakotitontin hinnoittelu

Tekninen lautakunta hyväksyy vuosittain kullekin hintavyöhykkeelle tontin pinta-alaan perustuvat hinnoitteluperusteet omakotitonttien jyvittämättömille pääoma-arvoille (perushinta)

(Liite 2)

Vuokran määräytymisen perusteena oleva pääoma-arvo tai kauppahinta määräytyy perushinnasta tonttikohtaiseen jyvitykseen perustuen. Normaalitytapauksessa jyvityksen vaihtumus on välillä -20 % / +50 % perushinnasta.

Erytisarvoa omaavat tontit, kuten rantatontit, hinnoitellaan edellä olevista perusteista poiketen.

3.2. Omakotitontin vuokra ja vuokra-aika

Tontin vuosivuokra on viisi (5) prosenttia jyvitetystä pääoma-arvosta. Vuokra-aika on yleensä 50 vuotta.

3.3. Omakotitontin luovutusmuoto

Ellei erikseen tonttikohtaisesti toisin päätetä, omakotitontit luovutetaan rakentajan valinnan mukaan myymällä tai vuokraamalla. Vuokramiehellä on oikeus ostaa tontti omaan koska tahansa vuokrakauden aikana ostohetkellä voimassa olevin perustein määrättyvällä hinnalla.

3.4. Omakotitontin hakumenettely ja jakoperusteet

Tekninen lautakunta päättää uusista luovutuksen piiriin tulevista tonteista sekä vahvistaa niille tonttikohtaisen hinnoittelun ja luovutusperusteet. Ellei tuolloin erikseen päätetä poikkeavasta luovutusmenettelystä (esimerkiksi tarjouskilpailu tai huutokauppa), uudet tontit julistetaan lehti-ilmoituksella haettaviksi määrääaikaan mennessä (ns. yhteishaku). Sen jälkeen vapaita tontteja varataan hakemusten saapumisjärjestyksessä.

Milloin useampi hakija on anonut varattavaksi samaa tonttia, eikä tekninen lautakunta ole päättänyt erityisistä luovutusperusteista, tontin saaja ratkaistaan arpomalla.

3.5. Omakotitontin varausmaksu

Omakotitontista peritään varausmaksu teknisen lautakunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaisesti. (Liite 1). Varausmaksuja ei palauteta eikä hyvitetä.

3.6. Omakotitontin vuokraaminen ja vuokra-ajan jatkaminen

Tekninen lautakunta hyväksyy erikseen omakotitonttien yleiset vuokrausehdot.

Mikäli kaavallisia esteitä ei ole, omakotitontin vuokra-aikaa voidaan jatkaa seuraavin ehdoin:

- a) Vuokra-aikaa jatketaan vähintään 30 vuodella.
- b) Vuokra määräytyy kulloinkin voimassa olevin hinnoitteluperusteiden määrittelyn pääoma-arvon perusteella. *Mikäli kuitenkin entisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra on tätä korkeampi, jatketaan entisellä vuokralla.*
- c) Mahdolliset tontin myyntihinnan määräytymistä koskevat säännökset poistetaan jatkosopimuksesta ja korvataan maininnalla, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen vuokra-ajan kuluessa kaupungin erikseen määräämällä hinnalla.
- d) Erityisistä syistä voidaan edellä todetusta vähäisessä määrin poiketa edellyttäen kuitenkin, että vuokrataso säilyy jatkoajana vähintään entisen suuruisena.

3.7. Omakotitontin myyminen

Kauppahinta on maksettava yleensä kaupantekotilaisuudessa ja viimeistään ennen omistusoikeuden siirtymistä.

4. RIVI- JA KERROSTALOTONTTIEN SEKÄ ASUINLIIKETONTTIEN HINNOITTELU JA LUOVUTUSMENETTELY

4.1. Hinnoittelu

Tekninen lautakunta hyväksyy vuosittain kullekin hintavyöhykkeelle tontin rakennusoikeuteen perustuvat hinnoitteluperusteet rivi- ja kerrostalotonttien alimmille pääoma-arvoille (vähimmäishinnat) (Liite 2)

Vähintään 30 vuotta vuokrattuna olleiden ja vajaasti rakennettujen rivi- tai kerrostalotonttien myyntihinnat määräytyvät teknisen lautakunnan 12.12.2017 § 236 päätöksen mukaisesti (Liite 8).

Vuokran määräytymisen perusteena oleva pääoma-arvo tai kauppahinta määräytyy vähimmäishinnasta tonttikohtaiseen jyvitykseen perustuen. Jyvitys on normaalitapauksissa + 0/+ 50 %.

Erityisarvoa omaavat sekä ydinkeskustassa olevat tontit hinnoitellaan edellä olevista perusteista poiketen. Valtion lainoittamaa asuntotuotantoa varten luovutettavien tonttien hinnoittelussa noudatetaan valtion asuntorahaston antamia enimmäishintoja.

Asuinliiketonttien (AL) hinnoittelussa ja luovutusmenettelyssä noudatetaan soveltuvilta osin rivi- ja kerrostalotontteja koskevia määräyksiä ottaen huomioon tontin sijainti liikepaikkana sekä sen käyttötarkoitus.

Mikäli asuinliiketontille rakennetaan pääosin yritystoiminnan tarkoituksiin, se voidaan hinnoitella kokonaan tapauskohtaisesti harkittavin perustein.

4.2. Vuokra ja vuokra-aika

Tontin vuokra on viisi (5) prosenttia pääoma-arvosta. Vuokra-aika on yleensä 60 vuotta.

Vuokra-aikaa jatketaan pääsääntöisesti vähintään 30 vuodella.

4.3. Luovutusmuoto

Ellei erityisistä syistä tapauskohtaisesti toisin päätetä, rivi- ja kerrostalotontit luovutetaan myymällä.

Valtion asuntorahaston lainoittamaa vuokra-asuntotuotantoa varten tontit voidaan ilman eri päätöstä luovuttaa vuokraamalla.

Vuokramiehellä on oikeus ostaa tontti omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana ostohetkellä voimassa olevin perustein määräytyvällä hinnalla.

4.4. Hakumenettely ja jakoperusteet

Uudet rivi- ja kerrostalotontit julistetaan lehti-ilmoituksella haettaviksi määräaikaan mennessä sen jälkeen, kun asemakaava on vahvistettu ja tonttijako hyväksytty. Erityisistä syistä tekninen lautakunta voi päättää tontin varaamisesta ilman hakumenettelyä. Tontin varaamisesta voidaan lautakunnassa myös päättää jo ennen asemakaavan vahvistumista ja tonttijaon hyväksymistä, jos rakennushankkeen huomioonottamista asemakaavan ja tonttijaon suunnittelussa pidetään tarpeellisena.

Milloin useampi hakija on samanaikaisesti anonut varattavaksi samaa tonttia, tekninen lautakunta päättää harkintansa mukaan kenelle hakijoista tontti luovutetaan. Asia voidaan tällöin ratkaista myös suunnittelu- tai hintakilpailua käyttäen.

4.5. Varausmaksu

Rivi- ja kerrostalotonttien varausmaksu on ensimmäiseltä varausjaksolta yksi (1) prosentti varaussopimuksen allekirjoitushetkellä vahvistetusta pääoma-arvosta. Mikäli varausaikaa jatketaan, varausmaksua korotetaan jokaisella uudella varausjaksolla puolella (0,5) prosenttiyksiköllä vastaavalla tavalla määräytyvästä pääoma-arvosta. Varausmaksuja ei palauteta eikä hyvitetä.

4.6. Erityismääräykset

Mikäli rakennuskohde toteutetaan valtion asuntolainoituksen turvin, on tontinhaltijan järjestettävä asuntorahaston vaatimukset täyttävä urakkakilpailu rakentajan valinnasta siten, kuin siitä on kulloinkin tarkemmin säädetty.

4.7. Tonttien myyminen

Kauppahinta on maksettava yleensä kaupantekotilaisuudessa ja viimeistään ennen omistusoikeuden siirtymistä.

5. MUIDEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA OLEVIEN TONTTIEN HINNOITTELU JA LUOVUTUSMENETTELY (T, KT, K, KL, Y, LPA ym).

5.1. Hinnoittelu

Tekninen lautakunta hyväksyy aluekohtaiset hinnoitteluperusteet vuosittain (Liite 2).

Kuntalain 130 §:n mukaan yritystontit täytyy luovuttaa tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava tonttien markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso:

"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.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Selvittääkseen yritystonttien markkina-arvon Savonlinnan kaupunki on teettänyt ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi. Tekninen lautakunta on 9.10.2018 § 181 hyväksynyt Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaisen hinnoittelun tarkastamisen.

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, jota edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan. Yritystonttien aluekohtaiset hinnoittelut vastaavat kuntalain 130 §:n mukaisia kiinteistöjen markkina-arvoja. Näin ollen hinnoittelut ovat SEUT 107 1 artiklan mukaisia eivätkä ne sisällä tukea, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä.

Vuokran määräytymisen perusteena oleva pääoma-arvo määräytyy perushinnasta mahdolliseen tonttikohtaiseen jyvitykseen perustuen. Normaalitytapauksessa jyvityksen vaikutus on -20 %/+ 20 % perushinnasta.

Ns. hoivatonttien hinnoittelu- ja luovutusmenettely tapahtuu teknisen lautakunnan 24.10.2017 § 192 päätöksen mukaisesti (liite 9).

Muut tontit hinnoitellaan tämän ohjeiston määräyksiä soveltaen tapauskohtaisesti harkittavien perusteiden.

5.2. Vuokra ja vuokra-aika

Tontin vuosivuokra on viisi (5) prosenttia pääoma-arvosta. Vuokra-aika on yleensä enintään 25 vuotta.

Vuokra-aikaa jatketaan pääsääntöisesti 25 vuotta.

5.3. Luovutusmuoto

Edellä kohdassa 5.1. todetuilla alueilla olevat tontit luovutetaan yksinomaan vuokraamalla.

Vuokramiehellä on oikeus ostaa tontti omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana jäljempänä todettavin edellytyksin sen jälkeen, kun tontille on rakennettu vuokrasopimuksessa sovittavalla tavalla.

Erityisistä syistä tontti voidaan luovuttaa suoraan myymällä.

Muiden kuin edellä kohdassa 5.1. todetuilla alueilla olevien tonttien luovutusmuodosta päättää tekninen lautakunta tapauskohtaisesti.

5.4. Varausmaksu

Varausmaksu on ensimmäiseltä varausjaksolta yksi (1) prosentti varaussopimuksen allekirjoitushetkellä vahvistetusta pääoma-arvosta. Mikäli varausaikaa jatketaan, varausmaksua korotetaan jokaisella uudella varausjaksolla puolella (0,5) prosenttiyksiköllä vastaavalla tavalla määräytyvästä pääoma-arvosta. Varausmaksuja ei palauteta eikä hyvitetä.

5.5. Vuokraaminen

Rakentamisessa on asemakaavamääräysten lisäksi noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia erillisiä ohjeita ja määräyksiä.

Pääsääntöisesti tontille rakentaminen on aloitettava kahden (2) vuoden kuluessa vuokraajan alkamisesta ja saatettava valmiiksi (3) vuoden kuluessa.

5.6. Myyminen

Milloin tontille valmiiksi rakennettujen rakennusten kokonaiskerrosala on vähintään 25 % asemakaavan mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta, tontin myyntihinta määräytyy kulloistenkin voimassa olevien hinnoitteluperusteiden mukaisesti, ellei vuokrasopimusehdoissa ole toisin määritelty.

Mikäli toteutettu rakennusoikeus on vähemmän kuin 25 % sallitusta oikeudesta tai tontille ei ole rakennettu lainkaan, kaupunki voi olla myymättä tonttia tai tontti voidaan myydä teknisen lautakunnan päätöksellä korotettuun hintaan siten, että korotus on enintään 100 % voimassa olevien hinnoitteluperusteiden mukaan määräytyvästä hinnasta.

Toteutettu rakennusoikeuden määrä todetaan rakennusvalvontaviranomaisten ilmoituksen mukaisesti.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajalle vasta sen jälkeen, kun koko kauppahinta on maksettu. Maanvuokra peritään omistusoikeuden siirtymispäivään saakka, ellei kauppaehtoissa erikseen toisin sovita.

6. LOMARAKENNUSPAIKKOJEN JA MUIDEN ASEMA- KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVIEN RAKEN- NUSPAIKKOJEN TAI MUIDEN KOHTEIDEN HINNOIT- TELU JA LUOVUTUSMENETTELY

Kohteet luovutetaan teknisen lautakunnan hyväksymien hinnoittelu- ja luovutusehtojen mukaisesti.

Vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen uudelleen vuokraaminen ja myyntihinta määräytyvät teknisen lautakunnan 10.12.2019 § 226 päätöksen mukaisesti ([Liite 10](#)).

Lomarakennuspaikkojen lisämaiden hinnoittelu ja myyminen perustuvat teknisen lautakunnan päätökseen 6.5.2014 § 160 ([Liite 11](#)). Päätöstä voidaan soveltaa myös haja-asutusalueen rakennuspaikkojen lisämaiden hinnoittelussa.

Maankäyttöinsinöörillä on oikeus päättää merkitykseltään vähäisten alueiden luovuttamisesta ilman teknisen lautakunnan hyväksymiä hinnoittelu- ja luovutusehtoja mikäli hinta ei ylitä 50.000 euron rajaa.

Kohteet luovutetaan myymällä.

LIITTEET

<i>Liite 1</i>	<i>Tonttipalvelun maksut</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Tonttihinnat hintavyöhykkeittäin ja alueittain</i>
<i>Liite 3</i>	<i>Vuokrattujen asuntotonttien myyntihinnan hinnoitteluperusteet</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Kaupungin hintavyöhykekartta</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Omakotitonttien yleiset varausehdot</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Omakotitontin vuokrasopimusmalli</i>
<i>Liite 7</i>	<i>Teollisuustontin vuokrasopimusmalli</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Tekninen lautakunta 12.12.2017 § 236</i>
<i>Liite 9</i>	<i>Tekninen lautakunta 24.10.2017 § 192</i>
<i>Liite 10</i>	<i>Tekninen lautakunta 10.12.2019 § 226</i>
<i>Liite 11</i>	<i>Tekninen lautakunta 6.5.2014 § 160</i>



Savonlinna

Tekninen toimiala
Maankäyttöpalvelut

TONTTIPALVELUJEN MAKSUT JA TAKSAT

Tekninen lautakunta 8.10.2019 § 171

Liite 1

Maksut astuvat voimaan 1.1.2020

Kohu ohjeisto	Aihe	Maksu 2020
2.3.1	Rakentamisveloitteen lykkäys (AO)	143 €
2.3.1	Rakentamisveloitteen lykkäys (AR, AK)	717 €
2.3.1	Rakentamisveloitteen lykkäys (T,KT, K, KL)	285 €
2.3.3	Omakotitontin varaussopimuksen muuttaminen koskemaan uutta tonttia varausaikaa jatkamatta	97 €
3.5.	Omakotitontin varausmaksu	338 €
2.4	Omakotitontin vuokrasopimuksen purkaminen	286 €
2.4	Muiden tonttien vuokrasopimuksen purkaminen	419 €
Muut maksut	Vuokraoikeuden siirto	95 €
	Vuokraoikeuden siirtoilmoitus	49 €
	Vuokrasopimuksen virallinen kaksoiskappale	128 €
	Selvitykset, todistukset ja lausunnot	97 €
	Viranhaltijapäätöksellä annetut luvat	136 €
	Etuosto-oikeuspäätös, ennakko- / erillispäätös	65 €

Arvonlisäverolliset hinnat sisältävät voimassa olevan arvonlisäveron.



ALUEKOHTAISET TONTTIEN PERUS- JA VÄHIMMÄISHINNAT 2020

Indeksi 1968 (v. 2019 vuosikeskiarvo)
Tekninen lautakunta 21.1.2020 §

1. Omakotitonttien perushinta

<i>Vyöhyke</i>	<i>Perushinta</i>
I	11.820 € + 5,76 €/m ²
II	7.980 € + 5,76 €/m ²
III	6.970 € + 5,76 €/m ²
IV	Tapauskohtaisesti
Muut taajamat	2.220 € + 2,13 €/m ²

2. Rivi- ja kerrostalotonttien vähimmäishinta

<i>Vyöhyke</i>	<i>Vähimmäishinta</i>	
	<i>AR</i>	<i>AK</i>
I	123 €/k-m ²	113 €/k-m ²
II	74 €/k-m ²	69 €/k-m ²
III	68 €/k-m ²	62 €/k-m ²
IV	Tapauskohtaisesti	
Muut taajamat	Tapauskohtaisesti	

3. Yritystonttien perushinnat

<i>Alue</i>	<i>Perushinta</i>
Schaumannintie ja Teknola	3.450 € + 5,70 €/m ²
Schaumannintien eteläosa ranta	Tapauskohtaisesti
Yrityspuisto, Satelliittikatu	3.450 € + 5,70 €/m ²
Yrityspuisto, muut tontit	3.450 € + 4,05 €/m ²
Nätki ja Pajatien alue	3.450 € + 4,05 €/m ²
Laitaatsilta ja Sortteerinlahti	Tapauskohtaisesti
Aholahdi	3.450 € + 4,05 €/m ²
Aholahdi Naistenlahdentie	3.450 € + 5,70 €/m ²
Muut taajamat	1.300 € + 1,20 €/m ²

Tekninen lautakunta on 9.10.2018 § 181 hyväksynyt Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaisen hinnoittelujen tarkistamisen. Hinnoittelu on kuntalain 130 §:n mukainen ja se perustuu puolueettomaan arvioon Savonlinnan yritystonttien markkinaperusteisesta arvosta.

VUOKRATTUJEN ASUNTOTONTTIEN MYyntIHINTOJEN MÄÄRITTÄMINEN

Asuntotontin vuokralaisella on oikeus ostaa vuokralla oleva tontti omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana, ellei tontin myymiselle ole kaavallista estettä. Ellei vuokrasopimuksissa ole määritelty myyntihinnan määräytymistä, myyntihinnat määritetään seuraavin perustein:

Omakotitontit

vuokra enintään 4 % po-arvosta

- a) Jos vuokran määrä (v) on vähintään 3,0 % ja enintään 4,0 % kulloinkin voimassa olevin hinnoitteluperustein määräytyvästä tontin perushinnasta (PH), myyntihinta (MH) on tontin perushinta eli
jos $v = 3,0 \% < 4,0 \%$, **$MH = PH$**
- b) Jos $v < 3,0 \%$ **$MH = 25*v + 0,25*PH$**
- c) Jos $v > 4,0 \%$ **$MH = 25*v$**

Omakotitontit

vuokra 5 % po-arvosta

- a) Jos vuokran määrä (v) on vähintään 4,0 % ja enintään 5,0 % kulloinkin voimassa olevin hinnoitteluperustein määräytyvästä tontin perushinnasta (PH), myyntihinta (MH) on tontin perushinta eli
jos $v = 4,0 \% < 5,0 \%$, **$MH = PH$**
- b) Jos $v < 4,0 \%$ **$MH = 20*v + 0,20*PH$**
- c) Jos $v > 5,0 \%$ **$MH = 20*v$**

Rivi- ja kerrostalotontit

Myyntihinta on kulloinkin voimassa olevin hinnoitteluperustein määräytyvä tontin perushinta.

Vähintään 30 vuotta vuokrattuna olleiden ja vajaasti rakennettujen rivi- tai kerrostalotonttien myyntihinnat määräytyvät teknisen lautakunnan 12.12.2017 § 236 määräysten mukaisesti. (Liite 8)

Loma-asuntotontit (Ritala)

Kortteleissa 16-145, 146, 147 ja 148 olevien loma-asuntotonttien myyntihinta on

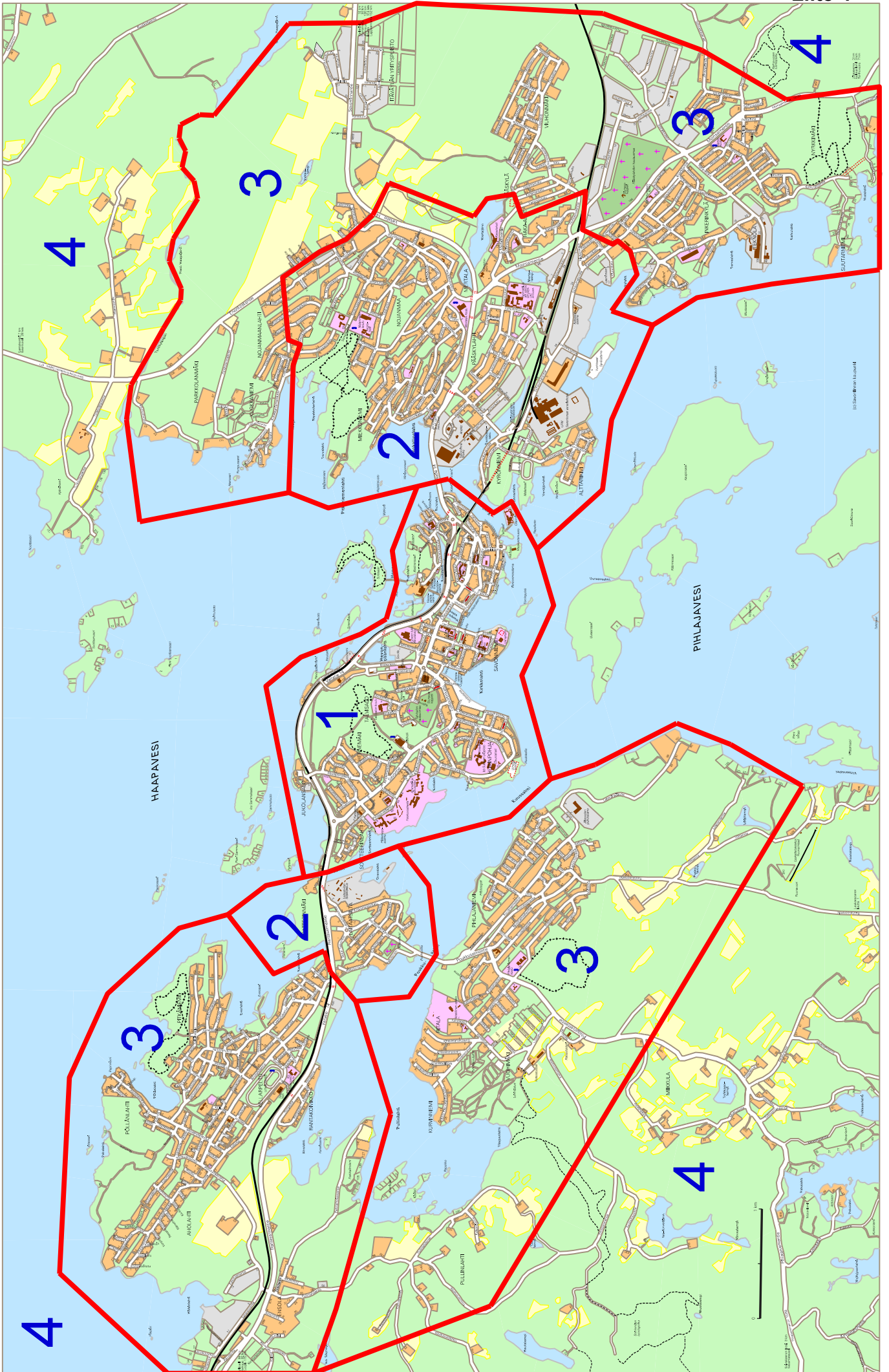
$$MH = 20*v$$

Poikkeukset

Alennus voimassa olevin hinnoitteluperusteiden mukaan määräytyvästä perus- tai vähimmäishinnasta voi olla enintään 20 %.

Silloin kun vuokrasopimuksessa on sovittu hinnoitteluperusteet, kauppahinta määräytyy sopimusehtojen mukaisesti, kuitenkin siten, että kauppahinta ei voi olla korkeampi kuin voimassa olevin hinnoitteluperusteiden määräytyvä tontin hinta.

Hinnoitteluperusteista voidaan myös teknisen lautakunnan päätöksellä tapauskohtaisesti poiketa.



Omakotitontin yleiset varausehdot

1.

Tontista peritään teknisen lautakunnan vuosittain vahvistama varausmaksu, joka on maksettava neljäntoista (14) päivän kuluessa varauksesta. Varausmaksua ei palauteta eikä hyvitetä tontinvuokrassa eikä kauppahinnassa. Ellei maksua ole määräaikaan mennessä suoritettu, kaupungilla on yksipuolinen oikeus todeta varaus rauenneeksi.

Tontin varaussopimuksen muuttamisesta koskemaan uutta tonttia varausaikaan jatkamatta peritään teknisen lautakunnan vuosittain vahvistama varaussopimuksen siirtomaksu.

2.

Varaus on voimassa noin yhden vuoden. Varausaika päättyy varausvuotta seuraavan vuoden 30.6. tai 31.12., johon mennessä molemmat sopijapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan tontin luovutuskirjan (kauppakirja/vuokrasopimus). Varauspäätöksessä on mainittu tarkka päättymispäivä.

Luovutuskirja on aina allekirjoitettava ennen rakennustöiden aloittamista.

3.

Rakentaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen viiden vuoden kuluessa hallinta- tai omistusoikeuden alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Savonlinnan kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Rakentaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden selvittämisestä ja perustamistavan valinnasta.

4.

Mikäli tontti vuokrataan, vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen perusvuokra varauspäätöksessä todetun mukainen. Perusvuokra on sidottu varauspäätöksessä todettuun elinkustannusindeksin pistelukuun siten, että tontin vuokraa korotetaan tai alennetaan vuosittain perusvuokraan verrattuna edellisen kalenterivuoden keskimääräisen elinkustannusindeksin osoittaman vaihtelun mukaisesti.

Mikäli tontti päätetään myydä, myyntihinta on varaussopimuksessa todettu pääoma-arvo tarkistettuna myyntihetkeä edeltävän vuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun.

Kaupunki määrää tarkemmat luovutusehdot hyväksytyyn kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston säännöksiin perustuen.

5.

Varausaikana rakentajalla ei ole oikeutta kaataa tontilta puita eikä pystyttää tontille rakennelmia. Luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen puiden kaatamisesta on sovittava kaupungin rakennustarkastajan kanssa.

6.

Rakentaja sitoutuu varausaikana noudattamaan kaupungin mahdollisesti erikseen antamia ohjeita.

7.

Rakentajalla ei ole oikeutta siirtää varausta kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

8.

Rakentaja on oikeutettu peruttamaan varauksen, mutta varausmaksua ei tällöin kuitenkaan palauteta rakentajalle.

9.

Kaupunki rakentaa tonttivesi- ja viemäriputket katualueella. Rakentaja sitoutuu maksamaan kaupungille rakenteista laskutyöveloitukseen perustuvan korvauksen, joka on suoritettava viimeistään liittymissopimusta tehtäessä. Putkiliittymien asema on merkitty putkistolinjojen katupiirustukseen.

Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan sitä vahinkoa tai haittaa, mikä rakentajalle mahdollisesti aiheutuu rakentamisen lykkääntyessä alueelle rakennettavan kunnallistekniikan viivästyessä.



SAVONLINNAN KAUPUNKI

**OMAKOTITONTIN
VUOKRASOPIMUS**

**740-«Kosa»-«Kort»-«Nro1»
«Osoite»**

2020

MAANVUOKRASOPIMUS

omakotitontti

1 Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Savonlinnan kaupunki

Vuokralainen: «Vuokralainen_1» «Sotu_1»
«Vuokralainen_2» «Sotu_2»

1.2 Vuokrakohde

Savonlinnan kaupunki 740
Kaupunginosa «Kosa»
Kortteli «Kort»
Tontti nro «Nro1»
«Osoite»
Kiinteistötunnus 740-«Kosa»-«Kort»-«Nro1»

Pinta-ala «Pala» m²
Rakennusoikeus «Roik» k-m²

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin «Krpvm»

(Kartta vuokra-alueesta on liitteenä nro 1)

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen, viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Rakentamisvelvoitteen lykkäämistä on vuokralaisen anottava kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

2.3 Kunnossapito, puusto ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Kaupunki huolehtii rakentamattomalla tontilla rakennusluvan edellyttämien puiden poistosta yhdessä vuokralaisen kanssa kaupungin lukuun. Vuokralaisella on sen jälkeen oikeus poistaa puita tontilta maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista menettelyä käyttäen vuokranantajaa enempää kuulematta omaan lukuunsa.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen on kaupungin niin vaatiessa velvollinen huolehtimaan vuokra-alueeseen rajoittuvan rakennetun kadun ja tontin välisen pientareen kunnossapidosta.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (4.2.2000/86) tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa «Alkaa» ja päättyy «Päättyy».

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on «Vuokra» euroa («AutomYhdKenttä») (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään syyskuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli

tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on indeksiluku «ind». Tarkistusindeksi on vuokranmaksuvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty tontin pinta-alaa tai kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan pinta-alan tai rakennusoikeuden lisääntyessä vastaavassa suhteessa.

4.4 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun jätevesimaksulain mukaisesti.

4.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset. Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjoutua, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.6 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 2.2 rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan vuokraoikeuden kirjaamisen purkamisesta Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteristä.

6.6 Vakuus

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralaisen on annettava vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi kolmen (3) vuoden perusvuokraa vastaava panttioikeus.

6.7 Lisäehdot

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

LIITTEET:

1) *Kartta*

Savonlinnassa «Pvm»

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Riku Mönkkönen
maankäyttöinsinööri

Tämän sopimuksen hyväksymme. Aika ja paikka yllä mainitut



SAVONLINNAN KAUPUNKI

**TEOLLISUUSTONTIN
VUOKRASOPIMUS**

740-kaupunginosa-kortteli-tontti

2020

Maankäyttöinsinöörin päätös

MAANVUOKRASOPIMUS

teollisuustontti

1 Johdanto

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja: **Savonlinnan kaupunki**
Tekninen toimiala
y 0166906-4

Vuokralainen:

1.2. Vuokrakohde

Savonlinnan kaupunki	740
Kaupunginosa	xx
Kortteli	xx
Tontti nro	xx
xxxx	
Kiinteistötunnus 740-xxxx	
Pinta-ala	xxxx m ²
Rakennusoikeus	xxxxx k-m ²
Tonttityyppi	xxxxx, e=xxxx

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin xxxxxx.

(Kartta vuokra-alueesta on liitteenä nro 1)

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla tuotannollista toimintaa varten.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan rakennuskaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, vähintään **xxxxx k-m²:n** suuruisen uudisrakennuksen **xx.xx.xxxx** mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja. Rakentamisvelvoitteen lykkäämistä on vuokralaisen anottava kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (4.2.2000/86) tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy **xxxxx**.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **xxxxxx euroa**.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään syyskuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on indeksiluku **xxxx**. Tarkistusindeksi on vuokranmaksuvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa tai kustannuksia, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun jätevesimaksulain mukaisesti.

4.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, ellei erikseen muuta sovita. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Ellei vuokralainen ole poistanut omistamiensa rakennuksia, laitteita ja laitoksia sekä muuta omaisuuttaan vuokrasuhteen päätyttyä, on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan nämä toimenpiteet ja alueen siistimisen vuokralaisen kustannuksella.

5.2. Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 2.2. rakentamisvelvoite on täytetty. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevien hinnoitteluperusteiden mukaisesti.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen rakennuskaavateiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päätynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan vuokraoikeuden kirjaamisen purkamisesta Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteristä.

6.6 Vakuus

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralaisen on annettava vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi kolmen (3) vuoden perusvuokraa vastaavan panttioikeuden.

6.7 Lisäehdot

Tontille rakentamisessa on noudatettava asemakaavamääräysten lisäksi teknisen toimialan antamia rakennuksen julkisivua ja väritystä koskevia ohjeita ja määräyksiä.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

LIITTEET:

1) Kartta

Savonlinnassa xxxxx

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Tekninen toimiala

Riku Mönkkönen
maankäyttöinsinööri

Tämän sopimuksen hyväksymme. Aika ja paikka yllä mainitut.

XXXXXXXXXX

X

X

Vuokrattujen ja rakennettujen rivi- ja kerrostalotonttien käyttämätön rakennusoikeus ja tonttien myyntihinnan määrittely

292/62.622/2017

TL § 236

Selostus:

Tekninen lautakunta käsitteli aiemmin tässä kokouksessa vuokratuista rivitalotonteista 740-10-42-5, Ilmarisenkatu 24, ja 740-10-42-6, Ilmarisenkatu 22, jätettyjä ostotarjouksia.

Käsittelyssä todettiin, että mikäli vuosikymmeniä sitten rakennettujen ja vuokrattujen rivi- ja kerrostalotonttien käyttämättä jäänyt huomattavan suuri rakennusoikeus katsotaan kohtuulliseksi ottaa huomioon myyntihintaan vaikuttavana tekijänä, siitä on tehtävä erillinen linjapäätös, joka tulee ottaa jatkossa osaksi kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoa.

Näyttää siltä, että joissakin tapauksissa vanhojen rivitalotonttien kaavan mukaista rakennusoikeutta on voinut jäädä – eri syistä johtuen – käyttämättä runsaastikin. Asunto-osakeyhtiöt, jotka ovat siirtyneet rakentajalta asukkaille, pitävät rakennusoikeuden käyttämisestä vuosikymmeniä jälkikäteen lähinnä vain teoreettisena vaihtoehtona, ei realistisena. Luonnollista on, että asunto-osakeyhtiö eli asuntojen omistajat haluaisivat siitä syystä alennusta vuosikymmeniä sitten vuokratun ja rakennetun tontin hinnoitteluun.

Mikään ei juridisesti velvoita kaupunkia ottamaan vajaasti rakentamista huomioon hinnoitteluissa, eikä ole tiedossa, että tällaista olisi aiemmin vaadittu tai asiaa käsitelty. On ymmärrettävää, että rakennusoikeuteen perustuvilla nykyisillä hinnoitteluilla ja kiinteistöverojen aikakaudella huomattavan vajaasti rakennettujen tonttien omistajat tekevät vertailuja, eivätkä koe oikeudenmukaiseksi ”tyhjistä” maksamistaan.

Mikäli kaupunki päättää myöntää puheena olevissa tapauksissa jonkinlaisen alennuksen myyntihintaan, tulee ensinnä määritellä rakennusoikeudelle toleranssi, eli raja, joka mahdollistaisi alennuksen. Kohtuullinen raja voisi olla 80-prosenttisesti käytetty rakennusoikeus. Mikäli käytetty rakennusoikeus jää tätä pienemmäksi, voitaisiin myöntää ohjeiston mukaiseen tontin myyntihintaan erikseen määritelty alennus.

Lukumääräisesti tällaisia myyntihinnan alennukseen oikeutettuja tontteja ei liene kovin paljon, mutta yksittäistapauksissa kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on voinut jäädä käyttämättä jopa puolet. Nyt esillä olleiden Ilmarisenkadun rivitalotonttien osalta

rakennusoikeutta oli käytetty rakennusvalvonnasta saatujen tietojen mukaan vain 55 - 58 prosenttia.

Toinen parhaillaan esillä oleva tapaus koskee kahta rivitalotonttia, joissa käytetyt rakennusoikeudet ovat vain 47 ja 48 prosenttia kaavan sallimasta. Asia tuli esille, kun kaupunki ilmoitti nykyisen 50 vuoden vuokrasopimuksen olevan päättymässä. Nykyisten hinnoitteluperusteiden mukaan vuosivuokra tulee nousemaan uudessa sopimuksessa noin kolminkertaiseksi. Kyseinen yhtiö on sähköpostissaan vaatinut tarvittaessa jopa kaavamutosta, jossa kaavan mukaista rakennusoikeutta laskettaisiin vaikka "joutomaa" (kalliot) tontista irrottamalla.

Voidaan nähdä perusteita sille, että huomattavan vajaasti toteutettu vuokratontin rakentaminen alentaa myöhemmässä kauppatilanteessa maapohjan käypänä pidettävää hintaa. Tilannehan ei ole tontin suunnittelu- ja käyttömahdollisuuksien osalta sama kuin rakentamatonta tonttia luovutettaessa.

Huomattavan vajaasti rakennettujen ja jo pitkään vuokralla olleiden rivi- ja kerrostalotonttien osalta tilannetta voitaisiin kohtuullistaa tontin omaksi ostamistilanteessa. Tontin ostaminen tarjoaisi näin kevennysmahdollisuuden kohtuuttomaksi koettuun tilanteeseen.

Menettely voisi olla seuraava:

1. Jos hinnoitteluvyöhykkeillä 2 - 4 sijaitsevan rivi- tai kerrostalotontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty alle 80 prosenttia, ja vuokralainen haluaa ostaa tontin omakseen, voidaan tontin ohjeiston mukaiseen vyöhykekohtaiseen hintaan antaa prosenttialennus, joka vastaa edellä mainitun prosenttiluvun ja käytetyn rakennusoikeuden prosenttiluvun erotusta. Alennus vyöhykekohtaisesta perushinnasta on kuitenkin aina enintään 25 prosenttia.

Esimerkkilaskelma:

- tontin rakennusoikeus 1.000 k-m²
- käytetty rakennusoikeus 600 k-m² (60 %)
- alennusprosentti laskennallisesta perushinnasta:
(80 - 60 =) 20 prosenttia

2. Edellä mainittu koskee vain sijainniltaan tavanomaisia tontteja, jotka muutoin hinnoiteltaisiin vyöhykekohtaisten perushintojen mukaisesti. Erityiskohteet, kuten ranta-alueella sijaitsevat tontit, kaupunki hinnoittelee tapauskohtaisesti erikseen.

3. Tässä mainittu menettely koskee vain tontteja, jotka ovat olleet vuokralla vähintään 30 vuotta, ja jotka vuokralainen haluaa lunastaa omakseen. Tässä mainittu ei vaikuta vuokrauskäytäntöön.

4. Mikäli edellä tässä mainittu menettelytapa on ristiriidassa voimassa olevaan vuokrasopimukseen kirjattujen myyntiehtojen kanssa, noudatetaan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

5. Edellä mainittua käytäntöä sovelletaan 1.1.2018 jälkeen tehdyissä edellytetyt ehdot täyttävissä kaupoissa.

valmistelu: kiinteistöinsinööri Timo Nokelainen, 044 417 4640

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta päättää, että Savonlinnan kaupunki ottaa selostusosan mukaisen menettelyn käytäntöön hinnoitellessaan vähintään 30 vuotta vuokrattuina olleiden ja vajaasti rakennettujen rivi- tai kerrostalotonttien myyntihintoja. Menettely ei koske 1-vyöhykkeen tontteja. Tämä menettely kirjataan kaupungin kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoon ja sitä sovelletaan 1.1.2018 jälkeen tapahtuvissa kaupoissa.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Maankäyttö

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa

Ns. hoivatonttien hinnoittelu- ja luovutusmenettely

365/62.622/2015

TL § 192

Selostus:**Tilanne**

Markkinoilla on tällä hetkellä runsaasti erilaisia hoivapalveluja tuottavia tahoja, jotka ovat kyselleet näihin tarkoituksiin soveltuvia tontteja. Sosiaalisektori ei enää viime aikoina esittänyt tonttipalveluilla toiveita tai rajoituksia ns. hoivatonttien luovutusasioissa. Tonttiasioissa voidaan menetellä melko vapaasti markkinalähtöisesti.

Savonlinnan kaupunki on pyrkinyt tarjoamaan näille kyselijöille tontteja, joilla sijaitsee vanhoja tyhjilleen jääneitä tai jääviä rakennuksia, jotka kiinteistön ostaja voi joko kunnostaa tulevaa käyttöä varten tai sitten purkaa ja rakentaa uudet.

Useita rakennettuja kiinteistöjä on myyty edellä kuvatulla menettelyllä. Kaikki tarjolla olevat kohteet eivät kuitenkaan näytä ostajaehdokkaita kiinnostavan ja nyt kysyntä on kohdistumassa entistä enemmän rakentamattomiin tontteihin.

Hankkeita on rahoituksen osalta kahdenlaisia. Osassa toteutettavista hankkeista on tarkoitus käyttää valtion asuntorahastolta (ARA) saatavaa tukea, osassa taas ei. ARAn rahoituksen käyttäminen asettaa rajoituksia tonttien hinnoitteluun.

ARA on 7.3.2006 päättänyt, että Savonlinnan keskustaa- ja muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen, valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja, käytetään Savonlinnan kaupungin noudattaman hinnoitteluvyöhykejaon mukaisilla vyöhykkeillä 2 ja 3 silloisia AR- ja AK-tonttien vähimmäishintoja. Päätöksen mukaan vyöhykkeellä 1 (keskusta) enimmäishinnoittelusta päätetään tapauskohtaisesti.

Päätöksen mukaan tontin hintaan voidaan lisätä "kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset". Lisäksi päätökseen sisältyy muitakin lopulliseen hintaan vaikuttavia ehtoja ja määräyksiä.

ARAn päätös 7.3.2006 pöytäkirjaliitteenä A.

Liitoskuntien (Savonranta, Kerimäki ja Punkaharju) osalta ARA ei ole tehnyt kirjallisia yleispäätöksiä.

ARAn edustaja on ilmoittanut äskettäin käydyissä keskusteluissa,

ettei Savonlinnan osalta ole tulossa hintapäätösten päivittämistä. Keskusteluissa on kuitenkin sovittu, että hinnoitteluun voidaan jatkossa tehdä elinkustannusindeksiin pohjautuvat tarkistukset, jolloin vuoden 2006 enimmäishintoja voidaan nostaa noin 20 prosenttia. Edustajan mukaan liitoskuntien kirkonkylissä voidaan soveltaa tarvittaessa Savonlinnan 3-vyöhykkeen hintatasoa.

Edellä mainitulla tavalla indeksiarkistettu ARAn enimmäishinnoittelu on esitetty pöytäkirjaliitteessä B.

Kuntalain määräykset

Kuntalain mukaan tonttien hinnoittelun tulee olla markkinalähtöistä ja hinnoittelussa ja tonttitarjonnassa tulee noudattaa kuntalain 130 §:n mukaisia säädöksiä. Kyseinen pykälä kuuluu seuraavasti:

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.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään

Viimeisen kappaleen osalta on kyse lähinnä jäsenvaltioiden välisiin asioihin heijastuvista kilpailutilanteeseen vaikuttavista tekijöistä.

Kuntalain säädösten soveltaminen ja noudatettava luovutusmenettely

Rakennetut tontit

Jo rakennettujen kiinteistöjen (tontti + vanhat rakennukset) myynti on toteutettu siten, että kaupunki on hinnoitellut myytävät kohteet ja asettanut ne julkisesti ja avoimesti myyntiin. Vaihtoehtona on voinut olla kohteesta riippuen myös tontin vuokraaminen erikseen vahvistetulla vuosivuokralla. Kaupungille on voinut tehdä myös tarjouksia, jolloin ne on saatettu myydä eniten tarjoavalle ostajalle. Saatuaan hintaan on vaikuttanut merkittävästi se, kuinka hyvin olemassa oleva rakennus soveltuu suunniteltuun tarkoitukseen, vai joudutaanko se kokonaan purkamaan.

Edellä mainitulla toimintatavalla myös kuntalain 130 §:n mukaisten kilpailutusehtojen voidaan katsoa tulleen täytetyksi. Myytyjen vanhojen kiinteistöjen osalta ei ole ollut ongelmia myöskään ARAn kanssa. Näiden kiinteistöjen menettelyä jatketaan entiseen tapaan.

Uudet rakentamattomat tontit

Jotta kuntalain 130 §:n mukaiset luovutusehdot tulevat täytetyiksi, tulee kaupungin vahvistaa tarjottaville hoivapalvelujen tuottamiseen soveltuville tonteille pohjahinnoittelu ja tontit tulee asettaa tarjouskilpailuperiaatteella myyntiin. Mikäli niille ei tarjouskilpailun aikana löydy ostajaa, voidaan tontit jättää vahvistetuilla pohjahinnoilla myyntiin. Pohjahintoja voidaan tarvittaessa myös tarkistaa.

Luovutusmenettelytapa voisi olla seuraava:

- Kaupunki päättää tapauskohtaisesti, asettaako kaupunki rajoitteita kyseisellä tontilla hankkeen toteuttamismallin suhteen. Kiinnostavimmat ja parhaimmilla paikoilla sijaitsevat tontit olisi tarkoituksenmukaisinta laittaa tarjolle pelkästään vapaarahoitteisten hankkeiden toteuttamista varten.
- Osasta tonteista voitaisiin pyytää tarjouksia ilman että rahoitusmuodolle asetettaisiin rajoituksia. Tarjouspyyntövaiheessa olisi vahvistettu tontin kiinteän ns. ARA-hinnan lisäksi ns. vapaille markkinoille tarkoitettu pohjahinta. Siitä, kenelle luovutetaan, voitaisiin päättää tarjousten käsittelyvaiheessa (tai myöhemmin luovutusvaiheessa, ellei tarjouskierroksella ole saatu tarjouksia).
- Mikäli ARA-hankkeisiin liittyen olisi jätetty useampia tarjouksia, kaupunki voisi pidättää oikeuden tehdä päätöksen sen mukaan, minkä tyyppisen hankkeen tai millaisen toimijan se katsoisi parhaiten täydentävän alueen palvelutarjontaa. Kaupunki voisi tarvittaessa päätöksen teon tueksi neuvotella tai pyytää lausunnon Sosterilta.
- Mikäli luovutettavaksi tarkoitettu tontti sijaitsee hintavyöhykkeiden 2 tai 3 alueella tai liitoskuntien taajamissa, ns. ARA-hankkeissa tontit hinnoitellaan ARA:n ohjeiston mukaisesti. Vyöhykkeellä 1 luovutushinta on hyväksyttävä ARAssa ennen tarjousmenettelyn käynnistämistä.
- Mikäli tarjouspyyntömenettely mahdollistaa markkinalähtöisten hankkeiden toteuttamisen, pohjahinnat vahvistetaan tonttikohtaisesti teknisessä lautakunnassa. Hinnoittelu voisi tapauskohtaisesti olla sijainnista riippuen lähellä asuinkerrostalotonttien hintoja, kuitenkin huomattavasti yli ARAn hyväksymien vähimmäishintojen.
- Harkinnan mukaan voidaan laatia asemakaavan muutoksia, joilla muodostettaisiin tarvittaessa lisää hoivapalveluille soveltuvia Y- tai muita vastaavia tontteja.

Tällä hetkellä tarjottavissa olevat ns. hoivatontit tuodaan erikseen tekniseen lautakunnan käsittelyyn luovutustavan ja hinnoittelun

vahvistamista varten.

valmistelu: kiinteistöinsinööri Timo Nokelainen, 044 417 4640

Yritysvaikutusten arviointi:

Kaupungin tulee tarjota riittävä tonttivalikoima erilaisia yhteis- ja yhdyskunnan tarpeita varten. Uusien hoivapalvelutilojen rakentaminen ja valmistuvien tilojen mahdollistama toiminta luo eri muodoissaan kaupunkiin uusia työpaikkoja tarjoten samalla kunnan asukkaille mahdollisuuden valita elämäntilanteeseensa parhaiten sopivat palvelut.

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta päättää hyväksyä selostusosan mukaiset ns. hoivatontteja koskevat yleiset hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet. Tonttikohtaiset hinnoittelu- ja luovutustavat tuodaan erikseen teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet:

Tonttipalvelut

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa

Päiväys
7.3.2006

Dnro
12525/681/06



Savonlinnan kaupunki
Kiinteistöpäällikkö Asko Hynynen
Olavinkatu 27

57130 SAVONLINNA

Savonlinnan kaupungin esitys 31.1.2006

VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA SOVELLETTAVAT ENIMMÄIS- TONTTIHINNAT SAVONLINNAN KAUPUNGISSA VUONNA 2006

Valtion asuntorahasto on 7.3.2006 päättänyt Savonlinnan kaupungissa vuonna 2006 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista seuraavasti:

- 1 Hinnoiteltaessa muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen, valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja noudatetaan oheisia enimmäishintoja, jotka on ilmoitettu euroina kerrosneliometriä kohti :

Alue		Hinta (€/k-m ²)
I	AR	tapauskohtaisesti
	AK	tapauskohtaisesti
II	AR	54
	AK	49
III	AR	49
	AK	44

Alueen mukaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset. Sen sijaan kaavoituskustannukset sisältyvät tontin hintaan.

Kerrosalan määrityksessä ei oteta huomioon tontilla olevaa liikekerrosalaa, joka hinnoitellaan erikseen.

- 2 Pientalotontin hinta voidaan periä silloin, kun talotyyppi on määritelty asema-kaavassa merkinnöillä AR, AP ja AO tai niiden yhdistelmillä. Tiivis- ja matala-henkisessä kohteessa voi asuntorahasto tapauskohtaisesti hyväksyä myös talotyyppi AKR:n pientaloksi. Jos talotyyppiä ei ole määritelty, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua $e_t \leq 0,5$ ja kerrosluvun rajoitusta alle kolme.

3. Jos tontti sijaitsee erityisen hyvällä paikalla, esim. hyvien julkisten ja kaupallisten palvelujen tai esim. juna-aseman läheisyydessä (maks. etäisyys 500 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa 0-10 prosentilla.
4. Vuokratonteille toteutuvassa asuntotuotannossa tontin vuosivuokra on enintään 5 % em. tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
5. Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaarakennetuksi ja rakennetun kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoiseksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus alittuu enintään 5 %. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 %, käytetään tontin hintaa määrittäessä käytettyjä kerrosneliömetrejä.
6. Mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat perustamiskustannukset, on tämä otettava huomioon tonttihintaa määrättäessä hintaa alentavana tekijänä.
7. Tonttia myytäessä mahdollisesti perittävä varausmaksu sisältyy tämän päätöksen mukaiseen, hyväksyttävään tontin enimmäishintaan.

Päätöstä aletaan soveltaa 7.3.2006 alkaen osapäätöksen saaviin hankkeisiin ja se on voimassa toistaiseksi.

Lisätietoja antaa yli-insinööri Maija-Liisa Kolehmainen puh. 020 490 3444.

Ylijohtaja

Teuvo Ijäs

Yli-insinööri

Maija-Liisa Kolehmainen

LIITE

Aluekartta

Y-tonttien hinnoittelu

ARAn ohjeistuksen 7.3.2006 soveltaminen

Otetaan käyttöön seuraava hinnoittelu, jossa vuonna 2006 vahvistetut hintarajat on korjattu indeksi-kertoimella 1,20, ja alla mainitut hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1913:

Alue		hinta €/k-m ²
1	AR	tapauskohtaisesti
	AK	tapauskohtaisesti
2	AR	64,80
	AK	58,80
3	AR	58,80
	AK	52,80

- jos tontti sijaitsee erityisen hyvällä paikalla (julkiset ja kaupalliset palvelut lähellä yms.), voidaan hintaa korottaa 0-10 prosentilla
- vuosivuokra 5 prosenttia pääoma-arvosta
- jos toteutuksessa kaavan sallima rakennusoikeus alittuu yli 5 prosenttia, käytetään pääoma-arvon määrittelyssä käytetyn rakennusoikeuden määrää
- normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat perustamiskustannukset huomioidaan hintaa alentavana tekijänä

ARAn hinnoittelua sovelletaan silloin kun hankkeeseen käytetään valtion rahoitusta.

Eräiden vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen vuokra-aikojen jatkaminen ja vuokraehtojen tarkistaminen

521/62.621/2019

TL § 226

Selostus:

Savonlinnan kaupungilla on tällä hetkellä n. 90 vuokralle annettua lomarakennuspaikkaa. Yleiskaavan mukaisilla rakennuspaikoilla olevat lomarakennuspaikat on vuokrattu määräaikaisilla vuokrasopimuksilla. Muut lomarakennuspaikkojen vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti voimassa toistaiseksi kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Tekninen lautakunta on 18.12.1990 § 776 päättänyt eräiden vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen hinnoittelusta ja vuokrausehdoista. Kaikki kaupungin vuokraamien lomarakennuspaikkojen vuokrasopimukset, jotka ovat olleet irtisanottavissa, on irtisanottu päättymään 31.12.1991. Vuokralaisilla on ollut mahdollisuus tehdä välittömästi uusi vuokrasopimus. Vuokra-ajaksi myyntikelpoisille yleiskaavanmukaisille rakennuspaikoille on vahvistettu 30 vuotta ja vuokraksi 2 % pääoma-arvosta. Lomarakennuspaikkojen pääoma-arvot/myyntihinnat on määrätty tontikohtaisesti suoritettuihin maastokatselmuksiin perustuen. Lopullista pääomaa-arvoa määrittäessä on käytetty jyvityskertoimia 0 % - + 40 % vahvistettuun vähimmäishintaan. Näiden lomarakennuspaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä pääsääntöisesti vuosina 2020 – 2025.

Tekninen lautakunta on 29.10.1996 § 430 tarkistanut vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen pääoma-arvoja ja vuokria. Päätöksessä on todettu, että vuonna 1990 vahvistetut pääoma-arvot ovat korkeammat kuin lomarakennuspaikkojen markkina-arvot. Pääoma-arvoja on alennettu 40 %. Uudet vuokrat 1.1.1997 alkaen ovat olleet 2,5 % uusista alennetuista pääoma-arvoista.

Tekninen lautakunta on 10.3.2015 § 88 ja 7.7.2015 § 216 vahvistanut vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen myyntihinnat/pääoma-arvot ja luovutusehdot. Myyntihinnat/pääoma-arvot on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1910 (v. 2014 vuosikeskiarvo). Vuoden 2015 hinnoittelussa on luovuttu jyvityskertoimista ja siirrytty alue/saari-kohtaiseen hinnoitteluun. Erityistapauksissa hinnoittelua voidaan jyvittää ylöspäin enintään 20 %. Hinnoittelu perustuu myytyjen lomarakennuspaikkojen sekä lisäalueiden myyntihintoihin.

Lomarakennuspaikat on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla ja näin ollen on tarkoituksenmukaista jatkaa vuokra-aikoja noin 30 vuotta. Jatkettavat sopimukset laitetaan päättymään yhtenäisesti 31.12.2053. Uusiksi vuokriksi esitetään 2,5 % vuoden 2015 päätösten mukaisista indeksitarkistetuista myyntihinnoista/pääoma-arvoista. Vuokranmääräytymisprosentti on aiempien päätösten mukaisesti (18.12.1990 § 776 ja 29.10.1996 § 430) puolet omakotitonttien vastaavasta vuokratasosta (5 %). Pääoma-arvojen tarkastamisen myötä vuokrat nousevat ja edustavat paremmin lomarakennuspaikkojen tämän hetkistä markkina-arvoa. Vuokranmääräytymisprosentin nostamista ei tässä yhteydessä pidetä tarkoituksenmukaisena.

Uudet vuokrat sidotaan vuokraamispäätöstä edeltävän vuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvoon. Vuokran korotukset vaihtelevat johtuen siitä, että voimassa olevat vuokrat perustuvat tonttikohtaiseen jyvitettyyn pääoma-arvoon ja nykyisessä hinnoittelussa jyvityksistä on luovuttu ja pääoma-arvot ovat alueen vähimmäishintoja. Vuokralaisilla on mahdollisuus ostaa lomarakennuspaikka omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana.

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, siirrettävä omalla kustannuksellaan vuokra-alueella olevat rakennukset ja laitteet pois ja pantava alue kuntoon. Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia.
(Maanvuokralaki 29.4.1966/258 5 luku § 76)

valmistelu: maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen, 044 417 4670

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta päättää, että yleiskaavan mukaisten määräaikaisten lomarakennuspaikkojen vuokrasopimusten vuokra-aikoja voidaan jatkaa noin 30 vuotta seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika laitetaan päättymään 31.12.2053.
2. Uusi vuokra on 2,5 % lomarakennuspaikan vuonna 2015 vahvistetusta indeksitarkistetusta pääoma-arvosta. Vuokrat sidotaan vuokraamispäätöstä edeltävän vuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvoon.
3. Vuokralaisella on oikeus ostaa lomarakennuspaikka omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana ostohetkellä voimassa olevien hinnoitteluperusteiden mukaan määräytyvällä hinnalla kaupungin päättämin ehdoin.
4. Vuokrasuhteen päättyessä on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole

sovittu, siirrettävä omalla kustannuksellaan vuokra-alueella olevat rakennukset ja laitteet pois ja pantava alue kuntoon. Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia. (Maanvuokralaki 29.4.1966/258 5 luku § 76).

5. Muutoin noudatetaan soveltuvilta osilta alkuperäisiä vuokrausehtoja.

Vuokra-ajan päättymisvuonna tonttipalvelut lähettävät vuokralaiselle lomarakennuspaikkakohtaisen laskelman myyntihinnoista ja uusista vuokrista. Lomarakennuspaikan myymisestä tai vuokra-ajan jatkamisesta tehdään erillinen viranhaltijapäätös.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Tonttipalvelut

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa 11.12.2019


Pirjo Salmi
toimistonhoitaja

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä Savonlinnan kaupunkikunnan jäsen.

Savonlinnan tekniselle lautakunnalle osoitettu vaatimus tulee toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä Savonlinnan kaupungin tekniselle toimialalle osoitteella Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna, sähköposti: tekninen.toimiala@savonlinna.fi.

Oikaisuvaatimusaika ja vaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksi-saantitodistukseen merkittynä aikana.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä päätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen sisältävä sähköinen viesti oheisasiakirjoineen on vastaanottajan käytävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä (laki sähköisesti asiainnista viranomaistoiminnassa 13/2003, 18 §). Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi päätös, johon oikaisua haetaan, muutos, joka päätökseen halutaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet. Vaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.

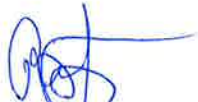
Tiedoksianto

Pöytäkirja tämän pykälän osalta on pidetty yleisesti nähtävänä 11.12.2019

Päätös on lähetetty asianosaiselle virallisena sähköisenä tiedoksiantona sähköpostitse

Edellä olevan todistaa

Savonlinnassa 11.12.2019



Pirjo Salmi
toimistonhoitaja

Lisäalueiden myyminen lomarakennuspaikoille, yleisperiaatteet

249/62.622/2014

TL § 160

Selostus:

Kaupunki on viime vuosina myynyt yleiskaavan mukaisiin lomarakennustontteihin lisäalueita pääsääntöisesti vain tonttien takaosasta, ei rantaviivaa. Pienehköjen enintään lisäalueiden osalta hintaluokka on ollut noin 5 euroa/m².

Nyt kun kaupunki on myymässä metsätiloja, joista on aiemmin luovutettu rantatontteja, olisi tarkoituksenmukaista tarjota lisämaan ostomahdollisuutta rantatontin omistajille ennen myyntiä.

Aiemmin on ajatuksena ollut, että rantaviivan myyminen myös kaavan mukaisen korttelin ulkopuolelta tontin omistajalle saattaisi vaikuttaa jokamiehen oikeudella virkistyskäyttöön varatun vapaan ranta-alueen hyödyntämiseen tavalla tai toisella, vaikka rakennusoikeus rannalla rajautuukin ainoastaan kaavan mukaisesti. Toisaalta on taustalla on ollut myös ajatus, että jos rakentamisen kriteerit joskus myöhemmin väljenisivät, kaupunki voisi menettää mahdollisuuden lisätonttien kaavoittamiseen. Tällainen väljeneminen ei kuitenkaan liene kovin todennäköistä.

Linjaa voitaisiin tämän kampanjan yhteydessä tarkistaa siten, että lisämaa voisi sisältää myös rantaviivaa silloin, kun sille ei ole erityisiä esteitä. Tämä saattaisi lisätä kiinnostusta ostomahdollisuutta kohtaan. Sillä, omistaako kaavan mukaisen rakennuspaikan viereisen ranta-alueen tontin omistaja tai joku muu, ei voi muodollisesti olla merkitystä. Metsäyhtiöt ja yksityiset ovat myyneet tähänkin asti lisämaiksi myös ranta-alueita.

Lisäalueet tarjoaisivat tontinomistajille suoja-alueen mahdollisissa metsän hakkuissa.

Maanomistajan kannalta lisäalueella on erittäin suuri merkitys sellaisissa tapauksissa, joissa tontin nykyinen koko rajoittaa kaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttämistä. Yli 100 k-m²:n vapaa-ajan asunnon rakentaminen edellyttää lähtökohtaisesti 50 metrin etäisyyttä rantaviivasta. Joissakin tapauksissa lisäalue voi mahdollistaa sen, että vanha kesämökki voidaan jättää rantasaunaksi ja uusi huvila voidaan lisäalueen ansiosta rakentaa tontin takaosaan.

Tontinomistajille lähetettävässä kirjeessä on tarkoituksenmukaista määritellä suurin piirtein hintataso ja periaatteet, joilla lisämaata voitaisiin tarjota myytäväksi.

Hinnoittelun taso myyntikampanjassa voisi olla seuraava (noin hinnoja):

- suikale rantaviivasta 30 metriin saakka 8 euroa/m²
- seuraavat 30 metriä 6 euroa/m²
- seuraavat 1000 m² 5 euroa/m²
- seuraavat 1000 m² 4 euroa/m²
- seuraavat 1000 m² 3 euroa/m²
- seuraavat 1000 m² 2 euroa/m²
- seuraavat 1000 m² 1,50 euroa/m²

Nämä periaatteet tarkoittaisivat alla olevassa ns. perustontin esimerkkitapauksessa Saimaan rannalla seuraavaa (tonttikoon kasvattaminen 3000 m²:stä 1,02 hehtaariin):

- lisämaa liitetään 50 x 60 = 3000 m²:n suuruiseen tonttiin
- 20 metrin suikale rantaviivasta takarajaan, lisäpinta-ala 1200 m², hinta 8.400 euroa
- seuraavat 1000 m² tontin takaa, lisäpinta-ala 2200 m², kokonaishinta 13.400 euroa
- seuraavat 1000 m², lisäpinta-ala 3200 m², kokonaishinta 17.400 euroa (5,4 euroa/m²)
- seuraavat 1000 m², lisäpinta-ala 4200 m², kokonaishinta 20.400 euroa
- seuraavat 1000 m², lisäpinta-ala 5200 m², kokonaishinta 22.400 euroa
- seuraavat 1000 m², lisäpinta-ala 6200 m², kokonaishinta 23.900 euroa
- seuraavat 1000 m², lisäpinta-ala 7200 m², kokonaishinta 25.400 euroa (3,5 euroa/m²)

Erityisen arvokkailla ranta-alueilla hinnoitteluja voitaisiin jyvittää harkinnan mukaan hieman ylöspäin ja vastaavasti heikoimmilla alueilla alaspäin. Pikkujärvien rannoilla ja saarissa perusalennus voisi olla 30 prosenttiin luokkaa. Myös mahdollisesti suoritettavat aukkohakkuut otettaisiin huomioon hinnoittelussa.

Isommilla hehtaarin ja sitä suuremmilla lisäalueilla kokonaishinta harkittaisiin tapauskohtaisesti puusto huomioon ottaen ja edellä mainitut lähtöneliöt huomioiden.

Lisämaa-alueiden tulee olla aina olla järkevä muotoisia ja rantaviivaa myytäessä vähintään nykyisen tontin takarajaan saakka ulottuvia.

Todettakoon, että Tornator Oy on myynyt lisäalueita keskimäärin hintaluokassa 5 - 4 euroa/m², ottaen kuitenkin huomioon tonttikoh-

taiset tekijät.

Valmistelu: kaupungingeodeetti Timo Nokelainen, 044 417 4640

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta päättää, että ennen metsätilan myyntiä lomarakennuspaikan omistajille tarjotaan lisämaita selostusosan mukaisin periaattein niitä tapauskohtaisesti soveltaen.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Tonttipalvelut

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa 14.6.2018



Pirjo Salmi
toimistonhoitaja

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä Savonlinnan kaupunkikunnan jäsen.

Savonlinnan tekniselle lautakunnalle osoitettu vaatimus tulee toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä Savonlinnan kaupungin tekniselle toimialalle osoitteella Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna, sähköposti: tekninen.toimiala@savonlinna.fi.

Oikaisuvaatimusaika ja vaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksi-saantitodistukseen merkittynä aikana.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä päätös oheisasikirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen sisältävä sähköinen viesti oheisasikirjoineen on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä (laki sähköisesti asioinnista viranomaistoiminnassa 13/2003, 18 §). Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi päätös, johon oikaisua haetaan, muutos, joka päätökseen halutaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet. Vaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.

Tiedoksianto

Pöytäkirja tämän pykälän osalta on pidetty yleisesti nähtävänä 21.5.2014

Päätös on lähetetty asianosaiselle virallisena sähköisenä tiedoksi-antona sähköpostitse 14.6.2018

Edellä olevan todistaa

Savonlinnassa 14.6.2018



Pirjo Salmi
toimistonhoitaja



LAINVOIMAISUUSTODISTUS

Tästä päätöksestä, tekninen lautakunta 6.5.2014 § 160 ei määräaikaan mennessä ole tehty oikaisuvaatimusta tekniselle lautakunnalle, eikä päätöstä ole siirretty ylemmän toimielimen käsiteltäväksi.

Todistaa viran puolesta

Savonlinnassa 14.6.2018


Pirjo Saimi
toimistohoitaja