Periaatteet kiinteän maaomaisuuden myynnistä ja vuokralle antamisesta

1. Omakotitalo- ja paritalotontit

Uudet tontit laitetaan lehti-ilmoituksella haettavaksi, kun alueen kaavoitukselliset ja kunnallistekniset valmiudet ovat olemassa.

Omakotitontit luovutetaan ensisijaisesti itselleen rakentaville yksityishenkilöille, jotka eivät ole viimeisen 5 vuoden kuluessa saaneet kunnan tonttia. Tontit, joille voidaan rakentaa myös paritalo, luovutetaan ensisijaisesti rakennusliikkeille tai vastaaville. Omakotitalotontit, jotka ovat jo olleet ensimmäisen kerran haettavana eivätkä ole silloin menneet kaupaksi tai vuokrattu, voidaan luovuttaa toissijaisesti rakennusliikkeille tai vastaaville.

Rakentaminen tontilla tulee aloittaa yhden (1) vuoden kuluessa luovutuksesta ja saattaa valmiiksi niin, että rakennustarkastusviranomainen voi tehdä käyttöönottokatselmuksen kolmen (3) vuoden kuluessa luovutuksesta. Tontinsaajalla tulee olla realistiset rakentamisedellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi edellä mainitussa aikataulussa.

1.1 Kiinteähintaiset tontit

Tonttien hakuaikana tonttien saajat valitaan arpomalla, jos samaan tonttiin kohdistuu useampi hakemus. Hakijoille arvotaan tontin varausjärjestys, jonka perusteella hakija saa valita haettavana olleista vapaista tonteista ostettavan tai vuokrattavan tontin. Avio-/avopuolisot tai samaan talouteen kuuluvat voivat jättää yhteensä vain yhden hakemuksen. Mikäli samaan tonttiin tulee useita hakemuksia, tontin saaja valitaan arpomalla. Arpominen suoritetaan maankäyttöjohtajan valvomana ja kahden muun kunnan työntekijän toimesta.

Jäljelle jääneet tontit, joita ei ole haettu, tulevat luovutettaviksi hakemusten perusteella hakemusten saapumisjärjestyksessä.

Tonttivaraus tulee voimaan, kun hakija on maksanut varausmaksun. Jos maksua ei ole maksettu laskun eräpäivään mennessä, niin tällöin katsotaan hakijan luopuneen tonttihakemuksesta.

1.2 Tarjoustontit

Kunnanhallitus nimeää tarjousten perusteella myytävät tontit ja vähimmäishinnat. Samalle hakijalle tai hakijakunnalle voidaan luovuttaa vain yksi tontti. Mikäli tarjouksen jättää useammasta tontista, tarjousjärjestys on mainittava. Samanhintaisen tarjousten jättäneiden välillä saaja valitaan arpomalla kohdassa 1.1 mainitulla tavalla. Ilman tonttia jääneet hakijat jäävät varasijalle tarjousten perusteella.

Tarjouskilpailu voidaan järjestää myös internetissä huutokauppana

Yksittäisiä tontteja, jotka ovat olleet myytävänä vähintään 2 vuoden ajan, voidaan asettaa myyntiin tarjousten perusteella ilman erillistä kunnanhallituksen myyntiinlaittamispäätöstä. Kunnanhallitus tekee myyntipäätöksen tarjouskilpailun jälkeen, mikäli tarjoushinta ei ylitä kohdan 1.3 mukaan määritettyä hintaa, muutoin myyntipäätöksen tekee maankäyttöjohtaja.

1.3 Tonttien ja lisäalueiden hinnat

Tonttien hinta asemakaava-alueen kortteleissa, joissa on kiinteä rakennusoikeus, (mm. Männikkö, Lempivaara, Isonniityntie, Rauhamäki, Taruma, Roinilantien sekä Pyydyskorven alueet) muodostuu seuraavasti tontin asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta:

- ensimmäiset 150 k-m^2: 202 €/k-m^2;
- 150 k-m^2 ylittävä ja seuraava 100 k-m^2 eli rakennusoikeuden väli 151 k-m^2 - 250 k-m^2: 141 €/k-m^2 (-30 % edellisestä);
- 250 k-m^2 ylittävä osuus: 99 €/k-m^2 (-30 % edellisestä).

Esimerkiksi tontin kokonaisrakennusoikeuden ollessa yhteensä 280 k-m^2, hinta lasketaan: (150 x 202) + (100 x 141) + (30 x 99) = 47 370 €.

Kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueen muiden omakotitonttien sekä tontinosien hinta asemakaava-alueilla muodostuu seuraavasti:

- ensimmäiset 500 m^2: 50 €/m^2
- seuraavat 500 m^2 eli 501 – 1000 m^2: 40 €/m^2
- 1001 m^2 ylittävä osuus 25 €/m^2

Esimerkiksi tontin pinta-alan ollessa yhteensä 1200 m^2, hinta lasketaan:
(500 x 50) + (500 x 40) + (25 x 200) = 50 000 €.

Kuntakehityslautakunta voi erityisistä syistä poiketa asemakaavan mukaisten omakoti- ja paritalotonttien ja tontinosien myyntihinnoista. Lisäksi yksittäisten myymättömien tonttien (olleet myytävänä vähintään 2 vuoden ajan) hinnoittelussa voidaan huomioida maaperä, tontin korkeuserot, poikkeukselliset kaavamääräysehdot tai muita erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä. Tällöin tontin myyntihintaa voidaan alentaa enintään -50 % tontille määritellystä hinnasta. Maankäyttöjohtaja päättää tontin myyntiehdot myyntipäätöksen ja hinnan perusteet.

2. Kerrostalotontit

Kerrostalotonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kunnanhallitus tapauskohtaisesti. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan käypää hintaa ja tehtyä kohdekohtaista tai alueellista hintaselvitystä.

3. Rivitalotontit ja ryhmässä rakennettavat erillispientalotontit

Rivitalotonttien ja ryhmässä rakennettavien erillispientalotonttien hinta muodostuu asemakaavalla osoitetun rakennusoikeuden määrän ja rakennusoikeuden arvon, 202 €/k-m^2, perusteella. Kuntakehityslautakunta voi erityisistä syistä poiketa rivi- ja erillispientalotonttien myyntihinnoista.

4. Yritys- ja liiketontit

Tonttien hinnoittelussa noudatetaan käypää hintaa ja tehtyä kohdekohtaista tai alueellista hintaselvitystä:

A) Kruunu, Linnala ja Mäntsälän portti 18 €/m^2 (ei koske Kehä V ja Lahdentien risteysaluetta);

B) Poikkitie, Veturi ja Liljendal 16 €/m^2;

C) Marjalan vuokra-alueiden hinta on 10 €/m^2;

D) Kunnanhallitus päättää tapauskohtaisesti ydinkeskustan, Kapulin sekä Kehä V ja Lahdentien risteysalueen tonttien hinnoista. Samoin kunnanhallitus päättää tapauskohtaisesti niiden tonttien luovutusehdoista, joiden hintaa ei ole tässä mainittu;

Kunnanhallitus voi erityisistä syistä poiketa em. myyntihinnoista.

5. Muut maa-alueet

Kunnanhallitus päättää tapauskohtaisesti asemakaavan ulkopuolisten rakennuspaikkojen ja muiden maa-alueiden/kiinteistöjen luovutusehdoista ja -hinnoista.

6. Taksat ja maksut

Lisäksi peritään silloin, kun kaupan kohteena on itsenäiseksi kiinteistöksi muodostettu alue, lohkomiskustannuksina 1 200 euroa.

Tonttien varausmaksu on 1 200 euroa jokaista alkavaa hehtaaria kohden. Varausmaksu peritään myös yritystonteilta. Varauksen jatkamispäätöksestä peritään uusi varausmaksu. Viimeisin varausmaksu hyvitetään tontin ostajalle kiinteistökaupan tai -vuokrauksen yhteydessä.

8. Vuokrausehdot ja omaksi lunastaminen

Tonttien ja muiden maa-alueiden vuosivuokra on 5 % maapohjan myyntihinnasta tai muusta käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Mikäli tontin tai maa-alueen vuokralainen on yleishyödyllinen yhteisö, vuosivuokra määritetään 4 % maapohjan arvosta.

Omakotitonttien osalta vuokra-aika on 40 vuotta.

Rivitalo-, kerrostalo- ja yritystonttien vuokra-aika määritetään tapauskohtaisesti kunnanhallituksen tai maankäyttöjohtajan tekemässä vuokrauspäätöksessä, kuitenkin pääsääntöisesti 40 vuotta.

Vuokratonttien omaksi ostohinta on myyntipäätöksentekohetkellä voimassa oleva myyntihinta.

Määräaikainen vuokratarjous 1.3.2027 – 28.2.2028 vuokrattaville omakotitonteille:

- Omakotitonttien ensimmäisen 12 kuukauden ajalta perittävä vuokra on 1200,00 euroa (vastaa vuokran maksussa hyvitettävää varausmaksua).
- Mikäli omakotitalon rakennustyö aloitetaan vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, alennetaan vuokrakauden alkamisesta katsoen toisen vuoden

(kuukaudet 13-24) vuokran määrää puoleen maanvuokrasopimuksen mukaisesta vuosivuokrasta. Rakennustöiden aloitushetkenä pidetään rakentamisluvan mukaista työmaan aloituskokousta tai -ilmoitusta, jos aloituskokousta ei edellytetä.

- Mikäli rakentamisvelvoite on täytetty kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, alennetaan vuokrakauden alkamisesta katsoen kolmannen vuoden (kuukaudet 25-36) vuokran määrää puoleen maanvuokrasopimuksen mukaisesta vuosivuokrasta.

  Kampanja koskee omakotitontteja, joita koskeva maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakausi alkanut 1.3.2027-28.2.2028. Alennuksen myöntämisen edellytyksenä on muiden ehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen ehtojen noudattaminen. Alennus voidaan poistaa maankäyttöjohtajan päätöksellä, mikäli vuokralainen rikkoo maanvuokrasopimuksen ehtoja. Alennus ei koske uusittavia tai muutettavia maanvuokrasopimuksia.

9. Tonttien hakeminen

Tontteja on haettava kirjallisesti. Hakemuksen päivämääräksi tulee se, milloin hakemus on kirjattu kuntaan saapuneeksi.

10. Voimaantulo

Tämän päätöksen hinnat ja luovutusehdot tulevat voimaan 1.3.2027 alkaen. Muutokset koskevat uusia tonttien ja muiden maa-alueiden luovutuksia. Voimassa olevat maanvuokrasopimukset säilyvät entisin ehdoin.