

Asuntotonttien varaus ja vuokraus

71/10.00.02/2018

Khall 27.08.2018 § 236

Pyhäjoella on tarjolla monipuolista tonttitarjontaa asumiseen ja yrittämiseen. Asuntotontit ovat olleet etupäässä myyntitontteja ja niiden hinnoittelu on perustunut alueiden maanhankinnan, kaavoituksen ja suunnittelun sekä kunnallistekniiikan rakentamisen kustannuksiin. Kunnan yleisen hinnoitteluperiaatteen mukaisesti tonteista aiheutuvat kustannukset katetaan tonttien myynnistä saatavilla tuloilla.

Sekä kuntalaiset että rakennusliikkeiden edustajat ovat esittäneet toiveen siitä, että Pyhäjoen asuntotontit olisi mahdollista vuokrata, kuten Kalajoella ja Raahessa. Tontin ostaminen sitoo pääomaa, nostaa rakentamisen kertakustannuksia, vaikuttaa asuntolainan saantimahdollisuuksiin sekä rakennusliikkeiden kiinnostukseen toteuttaa tonteille kohteita. Nämä kaikki yhdessä vaikuttavat tonttien houkuttelevuuteen. Vuokrausmahdollisuus lisää tyhjillään olevien tonttien kiinnostavuutta ja menekkiä. Kunnan intressi on saada tontit toteutettua, jolloin ne tuottaisivat taikaisin paitsi alueen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset myös jatkuvia vero- ja vuokratuloja sekä elinvoimaista kuntaa.

Tontin pitkäaikaisella vuokraamisella kunta saa alueen suunnitteluun ja rakentamiseen laittamansa kulut takaisin myyntiä pidemmällä aika välillä, mutta pitkäaikainen vuokraus myös tuottaa kunnalle: vuosittainen 4 %:n vuokra maksaa tontin takaisin 25 vuodessa. Tämän jälkeen saatava vuokra on kunnalle tuloa.

On esitetty myös huoli siitä, että vuokratontteja tullaan niiden edullisuuden vuoksi pitämään tarpeettomasti vuokralla ilman tonttien toteuttamista. Tonttien toteuttamiseen voi kulua useita vuosia. Tätä ehkäisemään ja ennen sitoutumista lopulliseen 50 vuoden vuokrasopimukseen, tulee vuokraa harkitsevan varata tontti. Varausaika on maksimissaan yhden vuoden verran ja varausmaksu on 4 % tontin myyntihinnasta. Varauksen aikana varaajan tulee toteuttaa kohteen suunnittelu sekä laittaa rakennuslupahakemus vireille. Rakennusluvan vireille laittaminen ja suunnitelmat ovat edellytys vuokrasopimuksen tekemiselle. Mikäli varaaja ei vuokraa tonttia varausajan kuluessa tai välittömästi sen päätyttyä, varausmaksua ei palauteta. Mikäli varaaja tekee vuokrasopimuksen vuoden sisällä varauksestaan, luetaan varausmaksu ensimmäisen vuoden vuokraksi.

Lisäksi rakennusliikkeille tarjotaan erillistä puolen vuoden varausmahdollisuutta siten, että ensimmäisen puolen vuoden aikana ne maksavat tontin varausmaksua 1 % tontin myyntihinnasta. Tämän aikana liikkeet tekevät suunnittelutyön lisäksi kohdemarkkinointia ja asiakashankintaa. Rakennusliikkeet käyttävät kohde- ja sitä kautta myös kuntamarkkinointiin ja asukashankintaan huomattavia summia rahaa, joka hyödyntää suoraan kuntaa. Puolen vuoden jälkeen liike joko luopuu varauksestaan, jolloin jo perittyä 1 % varausmaksua ei palauteta, tai jatkaa toisen puolivuotisen, jolloin he maksavat

lopun 3 % varausmaksusta. Tämän aikana ne laittavat rakennuslupahakemukset vireille. Mikäli varaaja ei vuokraa tonttia varausajan umpeen mennessä, varausmaksua ei palauteta. Mikäli varaaja tekee vuokrasopimuksen vuoden sisällä varauksestaan, luetaan varausmaksu hyväksi ensimmäisen vuoden vuokrassa.

Vuokratontin lunastaminen myöhemmin on myös mahdollista. Mikäli vuokralainen lunastaa tontin kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, hyväksi luetaan jo maksetut vuokrat kauppahinnassa (varausmaksu + enintään 2 vuoden vuosivuokra). Tämän jälkeen lunastettavista tonteista peritään täysi hinta.

Liitteenä:

- Esimerkkilaskelma Aatosvainion asuntotonttien myynti- ja vuokratuloista
- Tontinvaraussopimusluonnos
- Asuntotontin vuokrasopimusluonnos
- 1/2 Tontinvaraussopimusluonnos rakennusliikkeille
- Tontinvarauksen jatkosopimus rakennusliikkeille

Asian valmistelijana on toiminut elinkeinojohtaja Helena Illikainen.

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että:

- 1) Kunnan omistamat asuntotontit ovat lunastamisen lisäksi mahdollista vuokrata siten, että vuosittaisen vuokran suuruus on 4 % tontin myyntihinnasta ja vuokrasopimuksen pituus 50 vuotta. Vireillä oleva rakennuslupahakemus on ehtona vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle. Vuokrasopimus pohjana käytetään liitteenä olevaa tontinvuokrasopimusluonnosta.
- 2) Ennen vuokrasopimuksen laatimista on tontti varattava. Varausmaksu on 4 % tontin myyntihinnasta ja se luetaan hyväksi ensimmäisen vuoden vuokran maksun yhteydessä. Mikäli varaus ei johda vuokrasopimuksen laatimiseen, varausmaksua ei palauteta. Varauksen aikana toteutetaan kohteen suunnittelu sekä laitetaan rakennuslupa vireille. Varausajan pituus on korkeintaan 1 vuosi. Varaussopimus pohjana käytetään liitteenä olevaa tontinvaraussopimusluonnosta.
- 3) Rakennusliikkeille tarjotaan erillistä puolen vuoden varausmahdollisuutta siten, että ensimmäisen puolen vuoden aikana ne maksavat tontin varausmaksua 1 % tontin myyntihinnasta. Tämän aikana varaaja tekee suunnittelutyön lisäksi kohdemarkkinointia ja asiakashankintaa. Mikäli varaaja puolen vuoden jälkeen luopuu varauksestaan, ei perittyä 1 % varausmaksua palauteta. Mikäli varaaja jatkaa varaustaan toisen puolivuotisen, maksaa se lopun 3 % varausmaksua. Muilta osin noudatetaan yllä olevien kohtien 1. ja 2. ehtoja. Varaussopimus pohjana käytetään liitteenä olevia tontinvaraussopimusluonnoksia rakennusliikkeille.

- 4) Mikäli vuokralainen lunastaa tontin itselleen kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, hyväksi luetaan myyntihinnassa jo maksetut, enintään kahden vuoden vuokrat sekä varausmaksu. Tämän jälkeen lunastettavasta tontista vuokralainen maksaa täyden hinnan.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen seuraavalla muutoksella:

Vuokrasopimuksen kohta 2.3 Vuokralaisen lunastusoikeus tulee kuulumaan seuraavasti:

Vuokralaisella on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omakseen vuokraoikeuden aikana, mikäli hän on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet. Mikäli vuokralainen lunastaa rakennuspaikan viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä, hyväksytään varausmaksu ja kahden vuoden maksetut vuokrat kauppahinnan osasuoritukseksi.
