



Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen 2023

VD/941/10.00.02.00/2023

TeA/AK/JL/HR/JT

Esitetään hyväksyttäväksi muutokset erillispientalotonttien toistaiseksi voimassa oleviin yleisiin luovutusperiaatteisiin, luovutusehtoihin ja luovutushintoihin.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 23 hyväksyi erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Päätös on toistaiseksi voimassa. Nämä periaatteet koskevat yksityishenkilöiden omakotirakentamiseen luovutettavia erillispientalotontteja. Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja.

Aikaisempiin luovutusperiaatteisiin nähden nyt esitetään poistettavaksi vain kaksi luovutusehtoa tarpeettomina. Ensimmäinen poistettavaksi esitetty ehto on lisävuokran/lisäkauppahinnan periminen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksestä. Toinen poistettavaksi esitetty ehto on vuokratontteja koskeva vakuusmaksu.

Rakennusoikeuden ylitys

Erillispientalotonttien yleisten luovutusehtojen (KH 25.3.2019 § 23) mukaan kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa/lisävuokraa, joka on sidottu kauppahinnan/vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m²).

Kyseisellä ehdolla halutaan varmistaa se, ettei kaupunki menetä myynti-/vuokratuloja, mikäli tontille rakennetaan merkittävästi yli asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden määrän. Tätä ehtoa käytetään myös luovutettaessa tuottajamuotoisia asuntotontteja, joissa asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on huomattavasti suurempi kuin pientalotonteissa. Tuottajamuotoisten asuntotonttien osalta rakennusoikeuden ylitys voikin johtaa merkittävään lisäkauppahintaan/-vuokraan, joka on kaupungin kannalta taloudellisesti merkittävä. Sen sijaan pientalotonttien rakennusoikeuden ylityksen seuranta ja mahdollinen lisäkauppahinnan/-vuokran perintä työllistävät kaupunkia suhteettoman paljon siitä saatuun taloudelliseen hyötyyn nähden.

Erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa.

Vakuusmaksu

Erillispientalotonttien yleisten luovutusehtojen (KH 25.3.2019 § 23) mukaan tontin vuokraustilanteessa vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokralaisen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista maksettava kaupungille vakuusmaksu, jonka suuruus on tontin vuosivuokran kaksinkertainen määrä. Vakuusmaksun tuotto kuluu kaupungille. Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän sopimuksen mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn takia on riittämätön, vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden määrää tai antamaan lisävakuuksia. Vakuusmaksu palautetaan vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset



velvoitteet. Vuokraoikeuden siirtotilanteessa vakuusmaksu jää kaupungille ja se palautetaan vasta vuokrasuhteen päätyttyä silloiselle vuokraoikeuden haltijalle.

Vakuusmaksun lisäksi erillispientalotonttien yleiset luovutusehdot (KH 25.3.2019 § 23) sisältävät myös kaupungille haettavan parhaalle etusijalle vahvistettavan nelinkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin. Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Tämän kiinnityksen voidaan katsoa antavan riittävän vakuuden vuokrasopimusehtojen täyttämiseksi. Sen sijaan rahana talletettavaa vakuusmaksua on käytetty lähinnä lyhytaikaisissa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten maanvuokrasopimuksissa. Pitkissä erillispientalotonttien vuokrasopimusajoissa (50 v.) rahana talletettava vakuusmaksu menettäisi ison osan arvostaan vuokrasuhteen päätyttyä, eikä ole tästäkään syystä tarkoituksenmukainen erillispientalotonttien vuokrausehto.

Erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista esitetään poistettavaksi vuokratontteja koskeva vakuusmaksu.

Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä ”Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat”.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 41 mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja ehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 15.2.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa yhden tai kahden asunnon tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa,
- b) todeta, ettei kaupunki enää jatkossa peri erillispientalotontista lisäkauppahintaa/ lisävuokraa, joka on sidottu kauppahinnan/vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m²), ja
- c) todeta, ettei vuokrattavista erillispientalotonteista enää vaadita vakuusmaksua.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Teija Toivonen esitti, että erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista ei poisteta ehtoa lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys muutettuna siten, että erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista ei poisteta ehtoa lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa.



Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kokoomuksen lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma: "Kokoomus edellyttää, että erillispientalotonttien luovutusperiaatteissa noudatetaan maa- ja asuntopoliittisen ohjelman linjauksia, joiden mukaan tontit luovutetaan ensisijaisesti tarjouskilpailulla."

Kaupunkilalautakunnan 15.2.2023 § 14 päätöksen mukaisesti liitteessä mainittuihin erillispientalotonttien luovutusperiaatteisiin ja -ehtoihin on lisätty ehto lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa samoin muotoiltuna, kuin se on ollut kirjattuna kaupunginhallituksen 25.3.2019 § 23 hyväksymissä erillispientalotonttien luovutusperiaatteissa ja -ehdoissa.

Kaupunginhallitus 27.2.2023 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan vs. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että luovutettaessa yhden tai kahden asunnon tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Esitetään hyväksyttäväksi muutokset erillispientalotonttien toistaiseksi voimassa oleviin yleisiin luovutusperiaatteisiin, luovutusehtoihin ja luovutushintoihin.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 23 hyväksyi erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Päätös on toistaiseksi voimassa. Nämä periaatteet koskevat yksityishenkilöiden omakotirakentamiseen luovutettavia erillispientalotontteja. Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja.

Aikaisempiin luovutusperiaatteisiin nähden nyt esitetään poistettavaksi vain kaksi luovutusehtoa tarpeettomina. Ensimmäinen poistettavaksi esitetty ehto on lisävuokran/lisäkauppahinnan periminen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksestä. Toinen poistettavaksi esitetty ehto on vuokratontteja koskeva vakuusmaksu.

Lisäksi päätetään, että kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Mahdollisuudesta tiedotetaan henkilökohtaisesti vuokraoikeuksien haltijoita

Rakennusoikeuden ylitys

Erillispientalotonttien yleisten luovutusehtojen (KH 25.3.2019 § 23) mukaan kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa/lisävuokraa, joka on sidottu kauppahinnan/vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m²).



Kyseisellä ehdolla halutaan varmistaa se, ettei kaupunki menetä myynti-/vuokratuloja, mikäli tontille rakennetaan merkittävästi yli asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden määrän. Tätä ehtoa käytetään myös luovutettaessa tuottajamuotoisia asuntotontteja, joissa asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on huomattavasti suurempi kuin pientalotontteissa. Tuottajamuotoisten asuntotonttien osalta rakennusoikeuden ylitys voikin johtaa merkittävään lisäkauppahintaan/-vuokraan, joka on kaupungin kannalta taloudellisesti merkittävä. Sen sijaan pientalotonttien rakennusoikeuden ylityksen seuranta ja mahdollinen lisäkauppahinnan/-vuokran perintä työllistävät kaupunkia suhteettoman paljon siitä saatuun taloudelliseen hyötyyn nähden.

Erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa.

Vakuusmaksu

Erillispientalotonttien yleisten luovutusehtojen (KH 25.3.2019 § 23) mukaan tontin vuokraustilanteessa vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokralaisen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista maksettava kaupungille vakuusmaksu, jonka suuruus on tontin vuosivuokran kaksinkertainen määrä. Vakuusmaksun tuotto kuluu kaupungille. Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän sopimuksen mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn takia on riittämätön, vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden määrää tai antamaan lisävakuuksia. Vakuusmaksu palautetaan vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Vuokraoikeuden siirtotilanteessa vakuusmaksu jää kaupungille ja se palautetaan vasta vuokrasuhteen päätyttyä silloiselle vuokraoikeuden haltijalle.

Vakuusmaksun lisäksi erillispientalotonttien yleiset luovutusehdot (KH 25.3.2019 § 23) sisältävät myös kaupungille haettavan parhaalle etusijalle vahvistettavan nelinkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin. Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Tämän kiinnityksen voidaan katsoa antavan riittävän vakuuden vuokrasopimusehtojen täyttämiseksi. Sen sijaan rahana talletettavaa vakuusmaksua on käytetty lähinnä lyhytaikaisissa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten maanvuokrasopimuksissa. Pitkissä erillispientalotonttien vuokrasopimusajoissa (50 v.) rahana talletettava vakuusmaksu menettäisi ison osan arvostaan vuokrasuhteen päätyttyä, eikä ole tästäkään syystä tarkoituksenmukainen erillispientalotonttien vuokrausehto.

Erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista esitetään poistettavaksi vuokratontteja koskeva vakuusmaksu.

Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä ”Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat”.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 41 mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja ehdoista.



Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että luovutettaessa yhden tai kahden asunnon tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa.
- b) että kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Mahdollisuudesta tiedotetaan henkilökohtaisesti vuokraoikeuksien haltijoita.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana vs. kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään seuraavasti:

Esityslistatekstin johdantokappaletta sekä päätösesitystä *täydennettiin* seuraavasti:

Lisäksi päätetään, että kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Mahdollisuudesta tiedotetaan henkilökohtaisesti vuokraoikeuksien haltijoita.

Päätösesityksen liitteen kohdan 1 ”Luovutusperiaatteet” ensimmäinen kappale *muutettiin* kuulumaan seuraavasti:

”Pientalotontit luovutetaan omakotirakentajille myymällä tai vuokraamalla. Luovuttaminen voidaan tehdä tarjouskilpailulla, arvonnalla, pisteytyskilpailulla tai jatkuvalla myynnillä tehdään ensisijaisesti tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla.”

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liite: Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat (III)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja Tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)