



Asuntotonttien luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen vuodelle 2014

VD/311/10.00.02.00/2014
J-VN/LM-H/TH/JB

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.1.2013 § 30 asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2013.

HSY:n hallitus päätti 20.12.2013 esittää asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksyttäväksi pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat. ARA on 31.12.2013 päättänyt vuonna 2014 pääkaupunkiseudulla sovellettavista tonttien enimmäishinnoista. ARA:n päätös karttoineen on liitteenä. HSY:n tonttikustannustoimikunnan tehtävänä on määritellä alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Esitys kootaan kartalle, jossa enimmäishinnat näkyvät vyöhykkeinä, joille on määritelty erikseen hinnat kerrostalo- ja pientalotontteille. Toimikunnan työn pohjaksi kootaan kunnittain hintatilasto toteutuneista pientalotonttikapaista.

Pientalotonttien kauppa on käynyt melko vilkkaana ja kauppojen määrät ovat kasvaneet hiukan vuodesta 2012. Kauppoja on myös tehty hyvin epätasaisesti eri alueilla. Pientalotonttien hinnat ovat nousseet lievästi edellisestä vuodesta. Koko pääkaupunkiseudulla hinnat ovat nousseet 2,8 % verrattuna edelliseen vuoteen 2012. HSY:n tonttikustannustoimikunta päätyi esittämään, että vuoden 2014 hinnat ja käyrien linjaukset pidetään ennallaan eli vuoden 2013 tasossa.

Koska kerrostalotonttien osalta ei ole käytettävissä kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotontteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

Asuntotonttien luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen muuttamiseen vuodesta 2013 ei ole tullut tarvetta, koska ne tarkistettiin vuoden 2013 alussa vastaamaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymiä maapoliittisia linjauksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.1.2014 § 22 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle asuntotonttien ja asuntorakentamiseen tarkoitettujen yleisten rakennusten tonttien eli ns. erityispalvelutonttien luovuttamisessa noudatettavia periaatteita.

Apulaiskaupunginjohtajan esitys kaupunginhallitukselle on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Kaupunginhallitus 27.1.2014 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että luovutettaessa asuntotontteja ja asuntorakentamiseen tarkoitettuja yleisten rakennusten tontteja eli ns. erityispalvelutontteja noudatetaan seuraavia periaatteita:

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä.
Tontit voidaan myös erityistapauksessa vuokrata.
Erityispalvelutontit voidaan myös vuokrata.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

Tontit myydään käypään hintaan. Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään liitteen mukaisella ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan 10–20 %:lla.

Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.



Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.

Erityis palvelutontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla tai vuosivuokralla. Tontin vuotuinen vuokramaksu on pääsääntöisesti 4–6 prosenttia edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

Tontinosien luovutuksissa käytetään kussakin tapauksessa määriteltävää keskimääräistä käypää hintaa.

3) LUOVUTUSEHDOT

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen.

Tontinostajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä jonka kaupunki hyväksyy. Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä tulee olla enintään kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä luopua pätevältä syystä.

Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontin saajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kerrostalotonttien energiatehokkuusvaatimukset sovitaan tonttikohtaisesti erikseen.

Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset.

Yleinen sopimussakko

Tontin ostajalle tai vuokralaiselle asetetaan kauppa/vuokrasopimuksessa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai vaihtoehtoisesti 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta.

Erityisasumisen palveluntuottaja



Erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

Hintojen, luovutusehtojen ja -periaatteiden voimassaoloaika

Tonttien hinnat, luovutusehdot ja -periaatteet ovat voimassa 31.12.2014 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

40 ARA:n 31.12.2013 tekemä päätös ja hintakartta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030, etunimi.sukunimi@vantaa.fi