

## Periaatteet kiinteän maaomaisuuden myynnistä ja vuokralle antamisesta (2020)

### 1. Omakotitalo- ja paritalotontit

- Uudet tontit laitetaan lehti-ilmoituksella haettavaksi, kun alueen kaavoitukselliset ja kunnallistekniset valmiudet ovat olemassa. **Rauhamäen** uudet tontit on esitetty liitekartoissa.
- 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.
- Lempivaara I -vaiheen korttelin 779 tontit 1-9, Isonniityntien tontit sekä Linjatiensivun tontit voidaan luovuttaa myös rakennusliikkeille tai vastaaville tai muutoin yhtiömuotoiseen rakentamiseen.
- Tontinsaajalla tulee olla realistiset rakentamisedellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi.
- Omakotitalotontit, jotka ovat jo olleet ensimmäisen kerran haettavana eivätkä ole silloin menneet kaupaksi tai vuokrattu, voidaan luovuttaa toissijaisesti rakennusliikkeille tai vastaaville, jotka eivät ole viimeisen 5 vuoden kuluessa saaneet kunnan tonttia. Rakentaminen tontilla tulee aloittaa yhden (1) vuoden kuluessa luovutuksesta ja saattaa valmiiksi niin, että rakennustarkastusviranomaisen voi tehdä käyttöönottokatselmuksen kolmen (3) vuoden kuluessa luovutuksesta. Omakotitontit, jotka luovutetaan yrityksille tai vastaaville, luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

#### 1.1 Kiinteähintaiset tontit

- Tonttien saajat valitaan arpomalla. Hakijoille arvotaan tontin varausjärjestys, jonka perusteella hakija saa valita haettavana olleista vapaista tonteista ostettavan tai vuokrattavan tontin. Tonttivaraus tulee voimaan, kun hakija on maksanut varausmaksun. Jos maksua ei ole maksettu laskun eräpäivään mennessä, niin tällöin katsotaan hakijan luopuneen tonttihakemuksesta.
- Arpominen suoritetaan kuntakehitysjohtajan valvomana ja kahden muun kunnan työntekijän toimesta.
- Avio-/avopuolisot tai samaan talouteen kuuluvat voivat jättää yhteensä vain yhden hakemuksen.
- Tontinsaajan luopuessa tontista tarjotaan ko. tonttia ostettavaksi tai vuokrattavaksi seuraavalle viimeksi järjestetyn arvontatilaisuuden varausjärjestyksen osoittamalle hakijalle, joka ei ole saanut tonttia.

- Jäljelle jääneet tontit, joita ei varausjärjestyksen perusteella ole haettu, tulevat luovutettaviksi hakemusten perusteella ympärivuotisesti.

## 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.
- Tarjouskilpailu voidaan järjestää myös internetissä huutokauppana
- Ilman tonttia jääneet hakijat jäävät varasijalle tarjousten perusteella.
- 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 kuntakehitysjohtaja.

## 1.3 Tonttien ja lisäalueiden hinnat

- Tonttien hinta Kirkonkylän asemakaava-alueen kortteleissa, joissa on kiinteä rakennusoikeus, (mm. Männikkö, Lempivaara, Isonniityntie, **Rauhamäki** alueet) muodostuu seuraavasti:

tontin asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta:

- ensimmäiset 150 k-m<sup>2</sup>: 202 e/k-m<sup>2</sup>,
  - 150 k-m<sup>2</sup> ylittävä ja seuraava 100 k-m<sup>2</sup> eli rakennusoikeuden väli 151 k-m<sup>2</sup>- 250 k-m<sup>2</sup>: 141 e/k-m<sup>2</sup> (-30 % edellisestä)
  - 250 k-m<sup>2</sup> ylittävä osuus: 99 e/k-m<sup>2</sup> (-30 % edellisestä).
- (esim. tontin kokonaisrakennusoikeus yhteensä 280 k-m<sup>2</sup> - hinta lasketaan:  
(150 x 202) + (100 x 141) + (30 x 99) = 47 370 e)

- Tonttien hinta Hyökännummen asemakaava-alueen kortteleissa, joissa on kiinteä rakennusoikeus, (mm. Taruman ja Linjatiensivun alue) muodostuu seuraavasti:

tontin asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta:

- ensimmäiset 150 k-m<sup>2</sup>: 182 e/k-m<sup>2</sup> (-10 % Kirkonkylän yksikköhinnasta),
  - 150 k-m<sup>2</sup> ylittävä ja seuraava 100 k-m<sup>2</sup> eli rakennusoikeuden väli 151 k-m<sup>2</sup>- 250 k-m<sup>2</sup>: 127 e/k-m<sup>2</sup> (-30 % edellisestä)
  - 250 k-m<sup>2</sup> ylittävä osuus: 89 e/k-m<sup>2</sup> (-30 % edellisestä).
- (esim. tontin kokonaisrakennusoikeus yhteensä 280 k-m<sup>2</sup> - hinta lasketaan:  
(150 x 182) + (100 x 127) + (30 x 89) = 42 670 e)

Kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueen muiden omakotitonttien sekä tontinosien hinta asemakaava-alueilla on 45 €/m<sup>2</sup>.

- Erityisistä syistä kuntakehityslautakunta voi poiketa omakoti- ja paritalotonttien asemakaavan mukaisten tontinosien myyntihinnoista.

## **2. Kerrostalotontit**

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

## **3. Rivitalotontit**

- Rivitalotonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kuntakehitysjohdaja tapauskohtaisesti. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan käypää hintaa ja tehtyä kohdekohtaista tai alueellista hintaselvitystä

## **4. Yritys- ja liiketontit**

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

A) Yritysalueiden liiketontit 15 €/m<sup>2</sup> (Kruunu, Linnala ja Mäntsälän portti (ei koske Kehä V ja Lahdentien risteysaluetta).

B) Yritysalueiden muut tontit 13 €/m<sup>2</sup>, Poikkitie, Veturi ja Liljendal (ei koske Kapuli).

C) Marjalan alueen yritystonttien hinta on 8 €/m<sup>2</sup>.

D) Kapulin alueen hinnoista ja luovutusehdoista päättää kunnanhallitus tapauskohtaisesti

E) Ydinkeskustan sekä Kevä V ja Lahdentien risteysalueen liikerakennustonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kunnanhallitus tapauskohtaisesti

- Kunnanhallitus voi erityisistä syistä poiketa em. myyntihinnoista.
- Muista yritys- ja liiketonttien luovutusehdoista päättää kunnanhallitus tapauskohtaisesti.



## 5. Muut maa-alueet

- Kunnanhallitus päättää tapauskohtaisesti asemakaavan ulkopuolisten rakennuspaikkojen ja muiden maa-alueiden/kiinteistöjen luovutusehdoista ja -hinnoista enintään 500 000 euroon saakka.

## 6. Taksat ja maksut

- Lisäksi peritään silloin, kun kaupan kohteena on itsenäiseksi kiinteistöksi muodostettu alue, lohkomiskustannuksina 1 100 euroa.
- Tonttien varausmaksu on 1 100 euroa. Varausmaksu peritään myös teollisuustonteilta.

Varausmaksu hyvitetään kokonaan tontin ostajalle kiinteistökaupan tai -vuokrauksen yhteydessä.

## 7. Valokuituliittymä

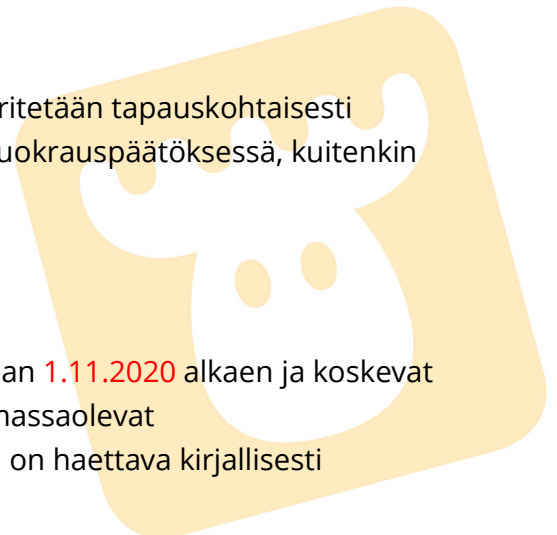
- Itselleen rakentaville omakotirakentajille Nivoksen valokuituliittymän liittymismaksu sisältyy tontin osto- tai vuokrahintaan määräajan 1.11.2020 – 31.12.2021. Ostaja tai vuokralainen vastaa liittymän kuukausimaksuista.

## 8. Vuokrausehdot ja omaksi lunastaminen

- Tonttien ja muiden maa-alueiden vuosivuokra on 5 %:a maapohjan myyntihinnasta tai muusta käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokratonttien omaksi ostohinta on sen ajankohdan myyntihinta.
- 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 kuntakehitysjohdajan tekemässä vuokrauspäätöksessä, kuitenkin pääsääntöisesti 40 vuotta.

## 9. Voimaantulo, hakeminen ja aiemmat päätökset

Tämän päätöksen hinnat ja luovutusehdot tulevat voimaan 1.11.2020 alkaen ja koskevat uusia tonttien ja muiden maa-alueiden luovutuksia. Voimassaolevat maanvuokrasopimukset säilyvät entisin ehdoin. Tontteja on haettava kirjallisesti



kunnalta ja hakemuksen päivämääräksi tulee se, milloin hakemus on kirjattu kuntaan saapuneeksi.

Vanhat vuokratontin haltijat saavat ostaa tonttinsa omaksi ennen tätä päätöstä voimassa olleilla hinnoilla ja luovutusehdoilla, jos vuokratontin kirjallinen ostohakemus on jätetty **31.10.2020** mennessä kuntaan. Muutoin tällä päätöksellä kumotaan kunnanvaltuuston tekemä kiinteän omaisuuden luovutusperiaatteita ja hinnoittelua koskeva edellinen päätös **22.6.2020 § 38**.

