

Sipoon kunta - Sibbo kommun

Tontinluovutusperiaatteet

Principer för tomtöverlåtelser

Maankäyttöjaosto 19.11.2019

Kunnanhallitus 26.11.2019



Sisällys

1	Tonttien luovuttaminen Sipoossa.....	1
2	Tonttien hinnan määräytyminen.....	3
3	Omakotitonttien luovuttaminen.....	4
3.1	Omakotitonttien luovutusperiaatteet.....	4
3.2	Omakotitonttien varaaminen.....	5
4	Yhtiömuotoisten asuntonttien luovuttaminen.....	6
4.1	Yhtiömuotoisten tonttien luovutusperiaatteet.....	6
4.2	Yhtiömuotoisten tonttien varaaminen.....	6
5	Yritystonttien luovuttaminen.....	8
5.1	Yritystonttien luovutusperiaatteet.....	8
5.2	Yritystonttien varaaminen.....	8
6	Tontinluovutuksen merkittävimmät ehdot.....	10
6.1	Kauppakirjan ehdot.....	10
6.2	Vuokrasopimuksen ehdot.....	13
7	Tonttien markkinointi.....	16
8	Tontinluovutusperiaatteista poikkeaminen.....	17

Innehållet

1	Överlåtelse av tomter i Sibbo.....	1
2	Prissättning av tomterna.....	3
3	Överlåtelse av egnahemstomter.....	4
3.1	Principer för överlåtelse av egnahemstomter.....	4
3.2	Reservering av egnahemstomter.....	5
4	Överlåtelse av bostadstomter i bolagsform.....	6
4.1	Principer för överlåtelse av bostadstomter i bolagsform.....	6
4.2	Reservering av bostadstomter i bolagsform.....	6
5	Överlåtelse av företagstomter.....	8
5.1	Principer för överlåtelse av företagstomter.....	8
5.2	Reservering av företagstomter.....	8
6	De viktigaste villkoren för tomtöverlåtelse.....	10
6.1	Köpebrevets villkor.....	10
6.2	Centrala villkor i arrendeavtalen.....	13
7	Marknadsföring av tomter.....	16
8	Avvikelse från principerna för tomtöverlåtelse.....	17



Tonttien luovuttaminen

Sipoossa

Sipoon kunnan tontinluovutustoiminnalla pyritään tukemaan kunnan strategiaa sekä toteuttamaan kunnan taloudellisia ja elinkeinopoliittisessa ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Tontinluovutuksessa pyritään toimimaan avoimesti ja kaikkia tontinhakijoita yhdenvertaisesti kohdellen.

Näillä tontinluovutusperiaatteilla pyritään yhtenäistämään Sipoon kunnan tontinluovutuksen käytäntöjä ja lisäämään tontinluovutustoiminnan läpinäkyvyyttä. Tontinluovutusperiaatteet antavat raamit tontinluovutukseen, mutta varsinaiset tontikohtaiset periaatteet päätetään myyntipäätöksen yhteydessä ja osapuolia sitovat tontinluovutusehdot sovitaan kauppakirjoissa ja vuokrasopimuksissa.

Sipoon kunta luovuttaa tontteja asemakaavoitetuilla alueilta asumiseen ja yritystoiminnan tarpeisiin. Kunta voi luovuttaa myös muuta kuin asemakaavan mukaista tonttimaata poikkeustapauksissa, esimerkiksi teleoperaattorin laitteita varten. Asemakaava-alueen ulkopuolelta maata luovutetaan vain yksittäistapauksissa. Kunnan omistamat peltoalueet vuokrataan huutokaupalla viideksi vuodeksi kerrallaan.

Omakotitontit ja yhtiömuotoiset asuntotontit ensisijaisesti myydään, mutta vuokraaminen on mahdollista tietyin ehdoin. Yritystontit voidaan aina joko myydä tai vuokrata.

Sipoon kunta pyrkii tarjoamaan monipuolisesti tontteja asumiseen kaikista taajamista. Tällä hetkellä tontteja on myynnissä Söderkullassa ja Nikkilässä. Tulevaisuudessa myös Talmassa. Yritystontteja on tarjolla yritysalueilla Bastukärrissä, Boxissa, Sibbesborgin liikealueella ja Vaahteramäen yrityspuistossa.

Överlåtelse av tomter i Sibbo

När man överlåter tomter i Sibbo kommun strävar man efter att stödja kommunens strategi samt att genomföra kommunens ekonomiska mål och de mål som ställs upp i det näringspolitiska programmet. Vid överlåtelse av tomter strävar man efter att handla öppet och behandla alla som ansökt om tomter jämlikt.

Med dessa principer för tomtöverlåtelse strävar man efter att förenhetliga praxisen för tomtöverlåtelserna och öka genomsynligheten i processen. Principerna ger ramar för tomtöverlåtelserna men de specifika principerna för de enskilda tomterna bestäms i samband med försäljningsbeslutet, och tomtöverlåtelsevillkoren som binder bägge parter fastställs i köpebrevet och arrendeavtalen.

Sibbo kommun överlåter detaljplanerade tomter för boende och företagsverksamhet. Kommunen kan överlåta också annan än detaljplaneenlig tomtmark i undantagsfall, till exempel för teleoperatörers anordningar. Utanför detaljplanerade områden överlåter kommunen mark enbart i enskilda fall. Åkerområden som är i kommuns ägo arrenderas ut för fem år i taget genom auktion.

Egnahemstomter och bostadstomter i bolagsform överlåts i första hand genom försäljning, men utarrendering av tomterna är också möjligt på vissa villkor. Företagstomter kan antingen säljas eller utarrenderas.

Sibbo kommun strävar efter att erbjuda ett mångsidigt utbud av tomter för boende i alla tätorter. För närvarande finns det tomter till salu i Söderkulla och Nickby. I framtiden även i Tallmo. Företagstomter erbjuds på företagsområdena i Bastukärr, Box, affärsområdet Sibbesborg och Lönnbacka företagspark.

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti kunnanhallituksen päättämien periaatteiden mukaisesti. Jokaisesta luovutettavasta tontista tehdään erillinen myyntipäätös joko kunnanhallituksen valtuutuksen tai kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Kunnan vapaat myynnissä olevat tontit julkaistaan kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi/tontit) ja vapaita tontteja voidaan markkinoida myös muissa kanavissa, kuten oikotie.fi ja etuovi.com. Myös lehdimainontaa voidaan käyttää tonttimyynnin tukena. Vapaat yritystontit julkaistaan Sipoon Yritystilaportalissa (www.yritystilaportaali.fi/sipoo).

Omakotitontit luovutetaan valmiiksi lohkottuina. Muut tontit luovutetaan joko lohkottuina kiinteistöinä tai määräaloina. Yritystontit voidaan lohkoa yrityksen tarpeiden mukaan asemakaavan tonttijaosta poiketen, sillä Sipoon kunnan asemakaavoissa on ohjeellinen tonttijako.

Tomterna överläts i huvudsak enligt kommunstyrelsens principer. För varje enskild tomt görs ett separat försäljningsbeslut, antingen i enlighet med kommunstyrelsens befullmäktigande eller kommunens förvaltningsstadga.

Kommunens tomter som är till salu publiceras på kommunens webbplats (www.sibbo.fi/tomter). Dessutom kan lediga tomter marknadsföras i andra kanaler såsom oikotie.fi och etuovi.com. Även tidningsannonser kan användas som stöd för tomtförsäljningen. Lediga företagstomter publiceras i Sibbo företagsportal (www.yritysportaali.fi/sipoo).

Egnahemstomter överläts färdigt styckade. Övriga tomter överläts antingen styckade fastigheter eller som outbrutna områden. Företagstomter kan styckas enligt företagets behov även med avvikelse från detaljplanens tomtindelning, eftersom detaljplanernas tomtindelning i Sibbo är riktgivande.

2

Tonttien hinnan määräytyminen

Tonttien hinnat määritetään ennen tonttien luovuttamista. Omakotitonttien hinnat määritetään tutkimalla kunnan aikaisemmin luovuttamien tonttien hintoja ja muita omakotitonttien kauppahintoja kullakin alueella. Kunkin alueen hinnan päättää erikseen kunnanhallitus.

Yhtiömuotoisten asuntotonttien hinnat määritetään ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arvion perusteella. Tarvittaessa samalta alueelta tilataan useampi arvio. Tonttipäällikkö, maankäyttöjaosto, kunnanhallitus tai valtuusto hyväksyy tontin kauppahinnan myyntipäätöksen yhteydessä.

Yritystonttien hinta määräytyy ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän markkina-arvon perusteella. Yritystonttien myynti on osa kunnan elinkeinopolitiikkaa, minkä vuoksi jokainen yritystonttikauppa ja kaupan ehdot voidaan neuvotella tarvittaessa erikseen kuitenkin siten, että ostajien tasapuolinen kohtelu toteutuu. Tonttipäällikkö, maankäyttöjaosto, kunnanhallitus tai valtuusto hyväksyy tontin kauppahinnan myyntipäätöksen yhteydessä.

Mikäli tontteja vuokrataan, tontin vuosivuokra on 6 % tontin käyvästä arvosta.

ARA-kohteiden tontit luovutetaan ARA:n päättämien enimmäistonttihintojen mukaisesti. ARA-tontin vuosivuokra on 5 %.

2

Prissättning av tomterna

Priset på tomterna bestäms innan de överläts. Priset på egnahemstomter bestäms genom att undersöka priset på de tomter som kommunen tidigare har överlåtit samt försäljningspriset för övriga egnahemstomter i området. Priset för varje enskilt område bestäms separat av kommunstyrelsen.

Priset på bostadstomter i bolagsform bestäms genom en fastighetsvärdering som görs av en utomstående värderare. Vid behov beställs flera värderingar för samma område. Tomtchefen, markanvändningssektionen, kommunstyrelsen eller fullmäktige godkänner tomtens pris i samband med försäljningsbeslutet.

Priset på företagstomter bestäms utifrån ett marknadsvärde som fastställs av en utomstående värderare. Försäljningen av företagstomter är en del av kommunens näringspolitik vilket betyder att varje företagstomtköp och villkoren för köpet vid behov kan förhandlas separat i syfte att säkerställa en likvärdig behandling av köparna. Tomtchefen, markanvändningssektionen, kommunstyrelsen eller fullmäktige godkänner tomtens pris i samband med försäljningsbeslutet.

Om tomterna arrenderas ut, är tomternas årsarrende 6 % av tomtens gängse värde.

ARA-tomter överläts enligt de maximitomtpriser som ARA slagit fast. ARA-tomtens årsarrende är 5 %.

3

Omakotitonttien luovuttaminen

3.1 Tonttien luovutusperiaatteet

Omakotitontit luovutetaan taajamista pääsääntöisesti asemakaava-alueittain joko koko asemakaava-alue kerrallaan tai osissa tonttien määrästä riippuen.

Tontit luovutetaan joko kiinteällä hinnalla tai tarjouskilpailulla. Luovutuksen yhteydessä järjestetään erillinen hakuaika, jonka aikana hakijat voivat jättää hakemuksen/tarjouksen tonteista. Kaikki tontinhakijat ovat yhdenvertaisia tontteja luovutettaessa. Kiinteällä hinnalla myynnissä olleiden tonttien saajat arvotaan erillisessä arvontatilaisuudessa ja tarjouskilpailulla myytävät tontit luovutetaan korkeimman tarjouksen jättäneelle.

Mikäli ensimmäisen hakukierroksen jälkeen alueelle jää vapaita omakotitontteja, voidaan ne asettaa avoimeen jatkuvaan myyntiin. Mikäli tontit ovat olleet tämän jälkeen myymättä noin 12 kuukautta, voidaan tontit vuokrata.

Omakotitontteja ei luovuteta ensimmäisellä hakukierroksella henkilölle/taholle, jolle kunta on päättänyt myydä tai vuokrata omakotitontin viimeisen 5 vuoden aikana.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokratontti vuokrasopimuksen voimassaoloaikana markkinahintaan. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahinnassa. Vuokratonttia ei ole mahdollista lunastaa osittain.

3

Överlåtelse av egnahemstomter

3.1 Principer för överlåtelse av egnahemstomterna

Egnahemstomter överläts i regel områdesvis, antingen hela detaljplaneområdet på en gång eller i delar beroende på tomternas antal.

Tomterna överläts antingen till ett fast pris eller genom en anbudstävling. När tomternas överläts bestäms en särskild ansökningstid, under vilken de sökande kan lämna in en ansökan/ett anbud på tomterna. Alla sökande behandlas likvärdigt vid överlåtelsen av tomterna. Tomterna som är till salu till ett fast pris lottas ut bland de sökande och tomterna som säljs genom en anbudstävling överläts till den som gett det högsta anbudet.

Om det blir kvar lediga tomter efter den första ansökningsrundan, kan de bjudas ut till försäljning på den öppna marknaden. Om tomterna efter detta förblir osålda i 12 månader, kan de arrenderas ut.

Under den första ansökningsrundan överläts egnahemstomter inte till personer/aktörer åt vilka kommunen under de senaste 5 åren har bestämt sälja eller arrendera en egnahemstomt.

Arrendetagaren har rätt att lösa in tomten under arrendeavtalets giltighetstid till marknadspris. De erlagda arrendeavgifterna gottgörs inte i köpeskillingen. Det är inte möjligt att lösa in en del av arrendetomten.

3.2 Omakotitonttien varaaminen

Omakotitonttien myynti-/vuokrauspäätökset tehdään heti sen jälkeen, kun hakuaikana myynnissä olleet tontit on jaettu tai kun vapaana olevan omakotitontin varaushakemus on saapunut kuntaan. Erillistä suullista suunnitteluvarausaikaa omakotitonteille ei anneta. Myyntipäätöksessä määritetään määräaika kauppakirjan allekirjoittamiselle. Tämä määräaika on noin 6 kuukautta päätöspäivästä.

Omakotitonteilla on varausmaksu (500 euroa), jonka kunta laskuttaa tontin tulevalta ostajalta/vuokralaiselta, kun myynti-/vuokrauspäätös on lainvoimainen. Varauskassa hyvitetään tontin kauppahinnassa/ensimmäisessä vuosivuokrassa. Mikäli maksua ei makseta, varaus purkaantuu. Varauskassa ei myöskään palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu.

Omakotitontin kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisen määräaika voidaan jatkaa asiakkaan hakemuksesta erillisellä päätöksellä yhden kerran kolmella kuukaudella perustellusta syystä. Tällöin uutta varausmaksua ei peritä. Varauksen jatkamiseksi tämän jälkeen on tehtävä uusi myyntipäätös ja maksettava varausmaksu uudelleen. Mahdolliset muut muutokset (esim. ostajan tai vuokralaisen muuttaminen) alkuperäiseen myynti-/vuokrauspäätökseen käsitellään kunnan hallintosäännön tai kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Tontin ostajalla/vuokralaisella on oikeus teettää maaperätutkimus varaamallaan tontilla ennen tontin luovutusta omalla kustannuksellaan.

Kunta voi valtuuttaa tontin varanneen henkilön tai tahon hakemaan rakennuslupaa tontille ennen tontin vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista.

3.2 Reservering av egna hemstomterna

Besluten om försäljning/utarrendering av egna hemstomter görs genast efter att tomterna som varit till salu under ansökningstiden har delats ut eller då ansökan om reservering av en ledig tomt har anlänt till kommunen. Det beviljas ingen separat muntlig tid för planeringsreserveringen av egna hemstomter. I försäljningsbeslutet bestäms tidsfristen för undertecknandet för köpebrevet. Vanligtvis ska köpebrevet undertecknas inom cirka 6 månader från beslutsdatumet.

Egna hemstomterna har en reserveringsavgift (500 euro), som kommunen fakturerar tomtens kommande köpare/arrendetagare när beslutet om försäljning/utarrendering har vunnit laga kraft. Reserveringsavgiften gottgörs i tomtens köpeskilling/det första årsarrendet. Om reserveringsavgiften inte betalas, förfaller reserveringen. Reserveringsavgiften returneras inte heller om tomtreserveringen upphävs.

Tidsfristen för undertecknandet av köpebrevet eller arrendeavtalet för en egna hemstomt kan på kundens ansökan genom ett skilt beslut förlängas en gång med tre månader på motiverade grunder. I dessa fall uppbärs ingen ny reserveringsavgift. För att förlänga reserveringen efter detta ska ett nytt försäljningsbeslut göras och en ny reserveringsavgift betalas. Eventuella andra ändringar (till exempel ändring av köparen eller arrendetagaren) jämfört med försäljnings-/arrenderingsbeslutet behandlas enligt kommunens förvaltningsstadga eller kommunstyrelsens delegeringar.

Tomtens köpare/arrendetagare har rätt att utföra en markundersökning på sin reserverade tomt före överlåtelsen av tomten på egen bekostnad.

Kommunen kan befullmäktiga personen eller aktören som reserverat tomten att ansöka om bygglov för tomten innan arrendeavtalet eller köpebrevet undertecknas.

4

Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttaminen

4.1 Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet

Yhtiömuotoiset asuntotontit luovutetaan taajamista pääsääntöisesti asemakaava-alueittain joko koko asemakaava-alue kerrallaan tai osissa tonttien määrstä riippuen.

Tontit luovutetaan joko kiinteällä hinnalla tai tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailu voidaan järjestää silloin, kun uuden asemakaava-alueen tontit avataan myyntiin. Yksittäiset tontit tai korttelit voidaan luovuttaa myös erillisellä tontinluovutuskilpailulla, jossa ostajan valinnassa voidaan huomioida myös hinnan lisäksi hankkeen laatutekijät.

Yhtiömuotoiset asuntotontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Mikäli tontti on ollut avoimessa myynnissä yli kaksi vuotta, voidaan tontti tämän jälkeen myös vuokrata.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokratontti vuokrasopimuksen voimassaoloaikana markkinahintaan. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahinnassa. Vuokratontti on mahdollista lunastaa osittain kunnan erillisellä suostumuksella.

4.2 Yhtiömuotoisten asuntotonttien varaaminen

Yhtiömuotoiset asuntotontit varataan neuvotellen tonttipäällikön kanssa. Tontin varaaminen edellyttää erillistä vapaamuotoista varaushakemusta, jossa on kerrottu lyhyesti, mikä tontti halutaan varata, tietoja varaavasta tahosta ja alustava kuvaus tontille suunnitellusta hankkeesta.

4

Överlåtelse av bostadstomter i bolagsform

4.1 Principer för överlåtelse av bostadstomterna i bolagsform

Bostadstomter i bolagsform överläts i regel områdesvis, antingen hela detaljplaneområdet på en gång eller i delar beroende på tomternas antal.

Tomterna överläts antingen till ett fast pris eller genom en anbudstävling. En anbudstävling kan ordnas då tomterna på ett nytt detaljplaneområde erbjuds till försäljning. Enskilda tomter eller kvarter kan också överlätas genom en separat tomtöverlåtelsestävling där man vid valet av köpare utöver priset även kan beakta projektets kvalitetsfaktorer.

Bostadstomter i bolagsform överläts i första hand genom försäljning. Om tomten har varit till salu på den öppna marknaden i över två år, kan tomten efter detta även arrenderas ut.

Arrendetagaren har rätt att lösa in tomten under arrendeavtalets giltighetstid till marknadspris. De erlagda arrendeavgifterna gottgörs inte i köpeskillingen. Det är möjligt att lösa in en del av arrendetomten om kommunen samtycker.

4.2 Reservering av bostadstomter i bolagsform

Bostadstomter i bolagsform reserveras genom förhandlingar med tomtchefen. Reserveringen av tomten förutsätter en fritt formulerad reserveringsansökan, där man kort har sammanfattat vilken tomt man vill reservera, information om aktören som reserverar tomten och en preliminär beskrivning av projektet som planeras på tomten.

Yhtiömuotoisille asuntotonteille voidaan antaa aluksi 3-6 kuukauden mittainen suullinen suunnitteluvaraus. Suunnitteluvarausajan pituus riippuu toteutettavan hankkeen laajuudesta. Tontin varausta voidaan jatkaa tämän jälkeen varausmaksulla, joka on 5 % kauppahinnasta. Varauskustasta päätetään myyntipäätöksen yhteydessä. Varauskustaa hyvitetään tontin kauppahinnassa/ensimmäisessä vuosivuokrassa. Varauskustalla varausta voidaan jatkaa enintään vuodella. Varauskustaa peritään, kun myyntipäätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta, varaus purkaantuu. Varauskustaa ei myöskään palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu.

Mikäli myynti-/vuokrauspäätökseen ei ole kirjattu varausmaksua ja varauksen määräaika, kauppakirja tulee allekirjoittaa noin 6 kuukauden kuluessa siitä, kun myynti-/vuokrauspäätös on saanut lainvoiman. Ennen kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee esittää alustavat suunnitelmat rakennushankkeesta.

Kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisen määräaika voidaan jatkaa asiakkaan hakemuksesta erillisellä päätöksellä yhden kerran kolmella kuukaudella perustellusta syystä.

Tontin ostajalla/vuokralaisella on oikeus teettää maaperätutkimus varaamallaan tontilla ennen tontin luovutusta.

Kunta voi valtuuttaa tontin varanneen henkilön tai tahon hakemaan rakennuslupaa tontille ennen tontin vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista.

Bostadstomter i bolagsform kan till en början beviljas en 3–6 månader lång muntlig planeringsreservering. Längden på tiden för planeringsreserveringen beror på projektets omfattning. Efter detta kan reserveringen förlängas med en reserveringsavgift som är 5 % av köpeskillingen. Reserveringsavgiften bestäms i samband med försäljningsbeslutet. Reserveringsavgiften gottgörs i tomtens köpeskilling/det första årsarrendet. Med reserveringsavgiften kan reserveringen av tomten förlängas med högst ett år. Reserveringsavgiften debiteras när försäljningsbeslutet vunnit laga kraft. Om reserveringsavgiften inte betalas, förfaller reserveringen. Reserveringsavgiften returneras inte heller om tomtreserveringen upphävs.

Om det i försäljnings-/arrenderingsbeslutet inte bestäms en reserveringsavgift och tidsfrist för reserveringen, ska köpebrevet undertecknas inom cirka 6 månader från att försäljnings-/arrenderingsbeslutet har vunnit laga kraft. Före undertecknandet av köpebrevet/arrendeavtalet bör köparen/arrendetagaren visa en preliminär plan om byggnadsprojektet.

Tidsfristen för undertecknandet av köpebrevet eller arrendeavtalet kan på kundens ansökan genom ett skilt beslut förlängas en gång med tre månader på motiverade grunder.

Tomtens köpare/arrendetagare har rätt att utföra en markundersökning på sin reserverade tomt före överlåtelsen av tomten.

Kommunen kan befullmäktiga personen eller aktören som reserverat tomten att ansöka om bygglov för tomten innan arrendeavtalet eller köpebrevet undertecknas.

5

Yritystonttien luovuttaminen

5.1 Yritystonttien luovutusperiaatteet

Yritysalueilla sijaitsevat yritystontit luovutetaan pääsääntöisesti asemakaava-alueittain joko koko asemakaava-alue kerrallaan tai osissa yritysten tilantarpeesta, tonttien määrästä ja kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta riippuen.

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti kiinteällä hinnalla suurin yrityskontaktein ja neuvotteluin. Yritystontti voidaan luovuttaa aina joko myymällä tai vuokraamalla. Myös tarjouskilpailun järjestämistä voidaan poikkeustapauksissa harkita.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokratontti vuokrasopimuksen voimassaoloaikana markkinahintaan. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahinnassa. Vuokratontti on mahdollista lunastaa osittain kunnan erillisellä suostumuksella.

5.2 Yritystonttien varaaminen

Yritystontit varataan elinkeinopäällikön tai tonttipäällikön kautta. Tontin varaaminen edellyttää erillistä vapaamuotoista kirjallista varaushakemusta, jossa on kerrottu lyhyesti, mikä tontti halutaan varata, tietoja varaavasta tahosta ja alustava kuvaus tontille suunnitellusta hankkeesta.

5

Överlåtelse av företagstomter

5.1 Principer för överlåtelse av företagstomter

Företagstomter som är belägna på företagsområden överläts i regel detaljplaneområdesvis antingen ett detaljplaneområde åt gången eller i delar enligt företagets utrymmesbehov, tomternas antal och tidtabellen för byggandet av kommunaltekniken.

Tomterna överläts i huvudsak till ett fast pris genom direkta företagskontakter och förhandlingar. Företagstomterna kan alltid överlåtas antingen genom försäljning eller utarrendering. I undantagsfall kan man även överväga att anordna en anbudstävling.

Arrendetagaren har rätt att lösa in tomten under arrendeavtalets giltighetstid till marknadspris. De erlagda arrendeavgifterna gottgörs inte i köpeskillingen. Det är möjligt att lösa in en del av arrendetomten om kommunen samtycker.

5.2 Reservering av företagstomter

Företagstomterna reserveras via näringschefen eller tomtchefen. Reserveringen av tomten förutsätter en fritt formulerad skriftlig reserveringsansökan, där man kort har sammanfattat vilken tomt man vill reservera, information om aktören som reserverar tomten och en preliminär beskrivning av projektet som planeras på tomten.

Yritystonteille voidaan antaa aluksi kolmen kuukauden mittainen suullinen suunnitteluvaraus. Suullista suunnitteluvarausta voidaan jatkaa tämän jälkeen vielä kolmella kuukaudella, mikäli jatkamiseen on riittävät perusteet. Tämän jälkeen tonteista tehdään varsinainen myynti-/vuokrauspäätös.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa noin 3 kuukauden kuluttua siitä, kun myynti-/vuokrauspäätös on saanut lainvoiman. Määräaikaa kauppakirjan allekirjoittamiseksi voidaan pidentää myyntipäätöseen kirjatulla varausmaksulla, joka on 6 % kauppahinnasta. Varausmaksulla varausta voidaan jatkaa enintään vuodella. Varausmaksu peritään, kun päätös on lainvoimainen. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa/ensimmäisessä vuosivuokrassa. Mikäli maksua ei makseta, varaus purkaantuu. Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu.

Kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisen määräaikaa voidaan jatkaa asiakkaan hakemuksesta erillisellä päätöksellä yhden kerran kolmella kuukaudella perustellusta syystä.

Tontin ostajalla/vuokralaisella on oikeus teettää maaperätutkimus varaamallaan tontilla ennen tontin luovutusta.

Kunta voi valtuuttaa tontin varanneen henkilön tai tahon hakemaan rakennuslupaa tontille ennen tontin vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista.

Företagstomter kan till en början beviljas en tre månader lång muntlig planeringsreservering. Efter detta kan planeringsreserveringen förlängas med ytterligare tre månader om det finns tillräckliga grunder för förlängningen. Efter detta görs det egentliga försäljnings-/arrenderingsbeslutet.

Köpebrevet ska undertecknas inom cirka 3 månader från att försäljnings-/arrenderingsbeslutet har vunnit laga kraft. Tidsfristen för undertecknandet av köpebrevet kan förlängas med en reserveringsavgift som nämns i försäljningsbeslutet och som är 6 % av köpeskillingen. Med reserveringsavgiften kan reserveringen av tomten förlängas med högst ett år. Reserveringsavgiften debiteras när försäljningsbeslutet har vunnit laga kraft. Reserveringsavgiften gottgörs i tomtens köpeskillning/det första årsarrendet. Om reserveringsavgiften inte betalas, förfaller reserveringen. Reserveringsavgiften returneras inte heller om tomtreserveringen upphävs.

Tidsfristen för undertecknandet av köpebrevet eller arrendeavtalet kan på kundens ansökan genom ett skilt beslut förlängas en gång med tre månader på motiverade grunder.

Tomtens köpare/arrendetagare har rätt att utföra en markundersökning på sin reserverade tomt före överlåtelsen av tomten.

Kommunen kan befullmäktiga personen eller aktören som reserverat tomten att ansöka om bygglov för tomten innan arrendeavtalet eller köpebrevet undertecknas.

6

Tontin luovutuksen merkittävimmät ehdot

Sipoon kunnan tonttien luovutuksessa käytettävät kauppakirjat ja vuokrasopimukset laaditaan vakiopohjia käyttäen. Kauppakirjan vakiopohja noudattaa Maakaaren muotomääräyksiä ja vuokrasopimuksen vakiopohja noudattaa Maanvuokralain muotomääräyksiä. Lähtökohtaisesti tonttien luovutusehdot ovat kaikille samat, mutta yhtiömuotoisten asuntotonttien ja yritystonttien osalta vakioehdoista voidaan poiketa, jos hankkeen laajuus tai muut olosuhteet sitä edellyttävät.

6.1 Kauppakirjan ehdot

Sipoon kunnan myymien tonttien kauppakirjat laaditaan vakiopohjia käyttäen. Näin varmistetaan ostajien tasapuolinen kohtelu. Tarvittaessa kauppakirjan vakiotekstejä ja -ehtoja voidaan muuttaa tapauskohtaisesti. Tässä kappaleessa on kuvattu osapuolten kannalta merkittävimmät ehdot ja niiden sisältö.

Muut kustannukset

Kauppahinnan lisäksi ostajalta peritään lohkomiskustannukset, mikäli myytävä tontti on etukäteen lohkottu. Määräalakaupan yhteydessä ostaja vastaa lohkomiskustannuksista.

Ostaja vastaa aina kaupanvahvistajan palkkiosta ja varainsiirtoverosta.

6

De viktigaste villkoren för tomtöverlåtelse

Köpebrevet och arrendeavtalen som görs upp vid överlåtelsen av Sibbo kommuns tomter baserar sig på standardmallar. Köpebrevets standardmall följer Jordabalkens formkrav, och arrendeavtalens mall följer formkraven i Jordlegolagen. Utgångspunkten är att tomtöverlåtelsevillkoren är lika för alla. När det gäller bostadstomter i bolagsform och företagstomter kan man dock avvika från de allmänna villkoren om projektets omfattning eller andra omständigheter förutsätter det.

6.1 Köpebrevets villkor

Köpebrev som används vid försäljning av Sibbo kommuns tomter upprättas enligt standardmallar. På detta sätt säkerställs en likvärdig behandling av köparna. Vid behov kan köpebrevens standartexter och -villkor ändras från fall till fall. I detta kapitel beskrivs de för parternas del viktigaste villkoren och deras innehåll.

Övriga kostnader

Utöver köpeskillingen betalas även styckningskostnaderna av köparen, om tomten som säljs är styckad i förväg. I samband med försäljning av ett outbrutet område svarar köparen för styckningskostnaderna.

Köparen svarar alltid för köpvittnets arvode och överlåtelseskatten.

Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoite kirjataan kaikkiin kauppakirjoihin, mikäli kiinteistö tai määräala myydään rakennuspaikaksi. Rakentamisvelvoitteen määräaika on pääsääntöisesti 3 vuotta. Rakennuksen tulee olla kolmen vuoden kuluessa siinä kunnossa, että vähintään rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus on pidetty. Perustellusta syystä voidaan soveltaa myös pidempää rakentamisvelvoiteaikaa (5 vuotta), jos rakennushankkeen laajuus sitä edellyttää. Kunta voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainitua määräaika. Hakemus tulisi jättää viimeistään kolme kuukautta ennen määräajan umpeutumista. Määräajan pidentämisestä tehdään erillinen päätös ja tarvittaessa rakentamisvelvoitteen pidentämistä laaditaan erillinen sopimus. Mikäli ostaja rikkoo rakentamisvelvoitetta, perii kunta kauppakirjan mukaisen sopimussakon.

Johtojen ym. sijoittaminen

Kaikkiin kauppakirjoihin kirjataan myyjälle eli kunnalle oikeus sijoittaa yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia johtoja ja laitteita ja oikeus pitää niitä kunnossa. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan tontin entiseen kuntoon ja korvaamaan omistajalle toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko. Tämä ehto on kirjattava myös kiinteistön vastaisiin luovutuskirjoihin.

Vallintarajoitus

Kaikkiin kunnan luovuttamiin tontteihin (pois lukien tarjouskilpailulla myytävät tontit) kirjataan vallintarajoitus eli tonttia ei saa luovuttaa edelleen rakentamattomana ilman kunnan suostumusta. Suostumus voidaan antaa hakemuksesta ja suostumus tulee hakea kunnalta ennen kaupantekoa. Tontti tulee luovuttaa kiinteistön alkuperäistä kauppahintaa vastaavaan hintaan. Kunta hyväksyy uuden kauppahinnan ja ostajan.

Byggnadsförpliktelse

Om fastigheten eller det outbrutna området säljs som byggnadsplats, skrivs en byggnadsförpliktelse in i köpebrevet. Byggnadsförpliktelser är i regel tre år. Byggnaden måste inom tre år vara i sådant skick att byggnadstillsynen har gjort en ibruktagningssyn. På motiverande grunder kan även en längre byggnadsförpliktelsetid (5 år) tillämpas om byggprojektets omfattning kräver det. Kommunen kan på ansökan och av vägande orsaker förlänga byggnadsförpliktelsetiden. Ansökan bör lämnas senast tre månader innan tidsfristen löper ut. Ett separat beslut görs om förlängningen av byggnadsförpliktelsetiden och vid behov görs också ett separat avtal. Om köparen bryter mot byggnadsförpliktelsetiden, debiterar kommunen avtalsvite enligt villkoren i köpebrevet.

Placering av ledningar etc.

I alla köpebrev skrivs det in för säljaren, dvs. kommunen, en rätt att placera ledningar och anordningar som betjänar samhället eller fastigheten i fråga och en rätt att underhålla dessa. Efter installeringsarbetena är kommunen skyldig att återställa tomten i förutvarande skick och ersätta ägaren direkta skador som åtgärderna förorsakar. Detta villkor ska skrivas in även i fastighetens framtida överlåtelsehandlingar.

Begränsning av förfoganderätt

I alla köpebrev som görs upp för tomter som överläts av kommunen (förutom tomter som säljs genom anbudstävling) skrivs det in en begränsning av förfoganderätten, dvs. tomten får inte överlätas vidare obebyggd utan kommunens samtycke. Samtycke kan ges på basis av ansökan och samtycke ska sökas av kommunen innan försäljningen av tomten. Tomten ska överlätas till ett pris som motsvarar den ursprungliga köpeskillingen. Kommunen godkänner den nya köpeskillingen och köparen.

Mikäli ostaja luovuttaa edelleen tontin rakentamattomana, koskee uutta ostajaa alkuperäisen kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoite.

Sopimussakko

Kaikkiin kunnan luovuttamien tonttien kauppakirjoihin kirjataan sopimussakko rakentamisvelvoitteelle ja vallintarajoitukselle, pois lukien tarjousten perusteella myytävien tonttien vallintarajoitus.

Tonttien kauppakirjoissa ja vuokrasopimuksissa noudatetaan rakentamisvelvoitteen osalta samaa sopimussakkoa.

Omakotitonteissa sekä rakentamisvelvoitteen että vallintarajoituksen sopimussakko on 20 % kauppahinnasta.

Yhtiömuotoisissa asuntotonteissa rakentamisvelvoitteen sopimussakko on määritetty 3 vuoden jälkeen kolmeksi vuodeksi vuosittain 10% + 15 % +20 % kauppahinnasta. Yhtiömuotoisten asuntontonttien vallintarajoituksen sopimussakko on 20 % kauppahinnasta.

Yritystonteissa rakentamisvelvoitteen sopimussakko on määritetty 3 vuoden jälkeen kolmeksi vuodeksi vuosittain 10 % + 10 % + 10 % kauppahinnasta. Yritystonttien vallintarajoituksen sopimussakko on 20 % kauppahinnasta.

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Kaikkiin kunnan myymien tonttien kauppakirjoihin kirjataan lain vaatima selonteko alueella harjoitusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Om den ursprungliga köparen överlåter tomten vidare obebyggd, gäller det ursprungliga köpebrevets byggnadsförpliktelse även den nya köparen.

Avtalsvite

I alla köpebrev som görs upp för tomter som överlåts av kommunen skrivs det in ett avtalsvite för byggnadsförpliktelsen och en begränsning av förfoganderätten (med undantag av begränsning av förfoganderätt för tomter som säljs genom anbudstävling). I tomternas köpebrev och arrendeavtal tillämpas samma avtalsvite gällande byggnadsförpliktelsen.

För egnahemstomternas del är avtalsvitet 20 % av köpeskillingen både för byggnadsförpliktelsen och för begränsningen av förfoganderätten.

För bostadstomter i bolagsform är byggnadsförpliktelsens avtalsvite efter 3 år för de tre följande åren 10 % + 15 % +20 % av köpeskillingen. För bostadstomter i bolagsform är avtalsvite för begränsningen av förfoganderätten 20 % av köpeskillingen.

För företagstomter är byggnadsförpliktelsens avtalsvite efter 3 år för de tre följande åren 10 % + 10 % +10 % av köpeskillingen. För företagstomter är avtalsvite för begränsningen av förfoganderätten 20 % av köpeskillingen.

Upplysningsplikten enligt miljöskyddslagen 139§

I alla köpebrev som görs upp för tomter som säljs av kommunen skrivs det in en upplysning som krävs i lag om den verksamhet som har bedrivits på området, om avfall och ämnen som kan ge upphov till eller har orsakat förorening av marken eller grundvattnet och om eventuella undersökningar eller saneringsåtgärder som genomförts på området.

6.2 Vuokrasopimuksen ehdot

Sipoon kunnan luovuttamien tonttien vuokrasopimukset laaditaan vakiopohjia käyttäen. Näin varmistetaan vuokralaisten tasapuolinen kohtelu. Tarvittaessa vuokrasopimuksen vakiotekstejä ja -ehtoja voidaan muuttaa tapauskohtaisesti. Tässä kappaleessa on kuvattu osapuolten kannalta merkittävimmät ehdot ja niiden sisältö.

Vuokran suuruus

Tontin vuosivuokran suuruus on 6 % tontin vuokraushetken markkina-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokran suuruus tarkistetaan vuosittain vertaamalla perusindeksiä tarkastusindeksiin. ARA-tonttien vuosivuokra on enintään 5 % ARA:n päättämästä valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavasta enimmäistonttihinnasta.

Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoite kirjataan kaikkiin vuokrasopimukseen, mikäli kiinteistö tai määräala vuokrataan rakennuspaikaksi. Rakentamisvelvoitteen määräaika on pääsääntöisesti 3 vuotta. Rakennuksen tulee olla kolmen vuoden kuluessa siinä kunnossa, että vähintään rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus on pidetty. Perustellusta syystä voidaan soveltaa myös pidempää rakentamisvelvoiteaika (5 vuotta), jos rakennushankkeen laajuus sitä edellyttää. Kunta voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika. Hakemus tulisi jättää viimeistään kolme kuukautta ennen määräajan umpeutumista. Määräajan pidentämisestä tehdään erillinen päätös ja tarvittaessa rakentamisvelvoitteen pidentämistä laaditaan erillinen sopimus.

Mikäli vuokralainen lunastaa vuokratun tontin rakentamattomana tai rakentamattoman tontin vuokraoikeus myydään edelleen, uutta ostajaa/vuokraoikeuden haltijaa velvoittaa alkuperäisen vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite.

6.2 Centrala villkor i arrendeavtalen

Arrendeavtalen som görs upp för tomter som överlåts av Sibbo kommun baserar sig på standardmallar. På detta sätt säkerställs en likvärdig behandling av arrendetagarna. Vid behov kan arrendeavtalens standartexter och -villkor ändras från fall till fall. I detta kapitel beskrivs de för parternas del viktigaste villkoren och deras innehåll.

Arrendets storlek

Tomtens årsarrende är 6 % av tomtens marknadsvärde vid tidpunkten för utarrenderingen. Arrendet binds till levnadskostnadsindex och arrendets storlek justeras årligen genom att jämföra basindexet med kontrollindexet. ARA-tomternas årsarrende är högst 5 % av ARA:s maximala tomtpris som tillämpas för bostadsproduktion som understöds av staten.

Byggnadsförpliktelse

Om fastigheten eller det outbrutna området säljs som byggnadsplats, skrivs det in en byggnadsförpliktelse i arrendeavtalet. Byggnadsförpliktelsen är i regel tre år. Byggnaden måste inom tre år vara i sådant skick att byggnadstillsynen har gjort en ibruktagningssyn. På motiverande grunder kan även en längre byggnadsförpliktelse (5 år) tillämpas om byggprojektets omfattning kräver det. Kommunen kan på ansökan och av vägande orsaker förlänga byggnadsförpliktelsestiden. Ansökan bör lämnas senast tre månader innan tidsfristen löper ut. Ett separat beslut görs om förlängningen av tidsfristen, och vid behov görs också ett separat avtal om förlängningen av byggnadsförpliktelsestiden. Om arrendetagaren löser in den arrenderade tomtens obebyggd eller den obebyggda tomtens arrenderätt säljs vidare, förpliktar byggnadsförpliktelsen enligt det ursprungliga arrendeavtalet den nya arrendetagaren/köparen.

Mikäli rakentamisvelvoitetta rikotaan, kunta perii vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon.

Johtojen ym. sijoittaminen

Kaikkiin vuokrasopimuksiin kirjataan myyjälle eli kunnalle oikeus sijoittaa yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia johtoja ja laitteita ja oikeus pitää niitä kunnossa. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan tontin entiseen kuntoon ja korvaamaan omistajalle toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

Tämä ehto on kirjattava myös uudelle vuokraoikeuden haltijalle vuokraoikeutta siirrettäessä edelleen.

Sopimussakko

Kaikkiin kunnan luovuttamien tonttien vuokrasopimuksiin kirjataan sopimussakko rakentamisvelvoitteelle. Tonttien kauppakirjoissa ja vuokrasopimuksissa noudatetaan rakentamisvelvoitteen osalta samaa sopimussakkoa.

Omakotitonteissa rakentamisvelvoitteen sopimussakko on 20 % tontin kauppahinnasta.

Yhtiömuotoisissa asuntotonteissa rakentamisvelvoitteen sopimussakko on määritetty 3 vuoden jälkeen kolmeksi vuodeksi vuosittain 10% + 15 % + 20 % kauppahinnasta.

Yritystonteissa rakentamisvelvoitteen sopimussakko on määritetty 3 vuoden jälkeen kolmeksi vuodeksi vuosittain 10 % + 10 % + 10 % kauppahinnasta.

Muista vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta veloitetaan sopimussakko, joka on suuruudeltaan rikkomisajankohtana perittävän vuotuisen vuokramaksun kolminkertainen määrä.

Om arrendetagaren bryter mot byggnadsförpliktelsen, tar kommunen ut avtalsvite enligt villkoren i arrendeavtalet.

Placering av ledningar etc.

I alla arrendeavtal skrivs det in för säljaren, dvs. kommunen, en rätt att placera ledningar och anordningar som betjäna samhället eller fastigheten i fråga och en rätt att underhålla dessa. Efter installeringsarbetena är kommunen skyldig att återställa tomten i förutvarande skick och ersätta ägaren direkta skador som åtgärderna förorsakar.

Detta villkor ska även ingå då arrenderätten överförs till en ny arrendetagare.

Avtalsvite

I alla arrendeavtal som görs upp för tomter som överläts av kommunen skrivs det in ett avtalsvite för byggnadsförpliktelsen. I tomternas köpebrev och arrendeavtal tillämpas samma avtalsvite gällande byggnadsförpliktelsen.

För egnahemstomter är rådighetsbegränsningens avtalsvite 20 % av tomtens köpeskillning.

För bostadstomter i bolagsform är byggnadsförpliktelsens avtalsvite efter 3 år för de tre följande åren 10 % + 15 % + 20 % av köpeskillingen.

För företagstomter är byggnadsförpliktelsens avtalsvite efter 3 år för de tre följande åren 10 % + 10 % + 10 % av köpeskillingen.

För övriga försummelser mot vad som avtalats i arrendeavtalet debiteras ett avtalsvite som till sin storlek är tre gånger den årliga hyran vid tidpunkten för försummelsen.

Vuokratun tontin lunastaminen

Tonttien vuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen oikeus ostaa vuokrattu tontti vuokrasopimuksen voimassaoloaikana ostohetken markkinahinnalla. Vuokralaisen maksamia vuokria ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos vuokralainen lunastaa tontin kesken vuotta, jo maksettu loppuvuoden vuokra palautetaan vuokralaiselle.

Mikäli tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi, peritään lunastuksen yhteydessä ostajalta tontin lohkomiskustannukset.

Vuokraoikeuden siirto

Kaikkiin tontinvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaiselle oikeus siirtää vuokraoikeus kuntaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Uuden vuokralaisen on ilmoitettava vuokraoikeuden siirtymisestä kunnalle viipymättä.

Rakentamattoman tontin vuokraoikeus voidaan siirtää kuntaa kuulematta, mutta tällaisissa tapauksissa noudatetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoiteaikaa.

Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan (kunnan) kirjallista suostumusta.

Vuokrasuhteen kesto

Omakotitonttien vuokra-aika on 50 vuotta. Yhtiömuotoisten asuntotonttien vuokra-aika on 50-70 vuotta. Yritystonttien vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, mikäli vuokralainen on täyttänyt aiemman vuokrasopimuksen ehdot.

Inlösning av arrendetomt

I tomternas arrendeavtal skrivs det in för arrendetagaren en rätt att köpa den arrenderade tomten inom arrendeavtalets giltighetstid till marknadspriset vid köptillfället. De erlagda arrendavgifterna gottgörs inte i köpeskillingen. Om arrendetagaren löser in tomten mitt under året, återbetalas den erlagda arrendavgiften för resten av året till arrendetagaren.

Om tomten har styckats till en egen fastighet, debiteras styckningskostnaderna av köparen i samband med inlösningen.

Överföring av arrenderätt

I tomternas arrendeavtal skrivs det in för arrendetagaren en rätt att överföra arrenderätten till en tredje part utan att höra kommunen. Den nya arrendetagaren måste omgående meddela kommunen om överföringen av arrenderätten.

Arrenderätten för en obebyggd tomt kan överföras utan att höra kommunen, men i sådana fall ska byggnadsförpliktelsetiden enligt det ursprungliga avtalet följas.

Uthyrning i andra hand

Arrendetagaren har inte rätt att hyra ut tomten i andra hand eller på annat sätt överlåta det arrenderade området eller en del av det till en tredje part utan skriftligt samtycke av kommunen.

Arrendeförhållandets längd

Arrendetiden för egnahemstomter är 50 år. Arrendetiden för bostadstomter i bolagsform är 50-70 år. Arrendetiden för företagstomter är 30 år. När arrendeförhållandet upphör har arrendetagaren förhandsrätt att för samma användningsändamål arrendera tomten på nytt, förutsatt att arrendetagaren har fullgjort sina förpliktelser i det tidigare avtalet.

Mikäli vuokrasuhde ei jatku, kunta on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat tontille rakennetut rakennukset vuokrasopimuksen mukaisesti. Lunastushinta on 60 % omaisuuden teknisestä arviosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokranantaja (kunta) on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan rakennusluvan mukaisen rakennuksen sekä muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset. Lunastushinta on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Lunastushinnassa ei huomioida maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun tai siksi kunnes sopimus muutoin lakkaa.

7

Tonttien markkinointi

Sipoon kunnan vapaat omakotitontit ja yhtiömuotoiset asuntotontit ovat ensisijaisesti esillä kunnan omilla internetsivuilla www.sipoo.fi/tontit. Vapaat yritystontit ovat esillä Yritystilaportaali.fi/sipoo. Kunta ilmoittaa vapaita omakotitonteista tällä hetkellä myös Oikotie.fi-palvelussa. Sipoon kunnan internetsivu-uudistuksen yhteydessä panostamme erityisesti tontti-markkinoinnin visuaalisen ilmeen parantamiseen ja markkinoinnin laajentamiseen muun muassa kansainväliseksi.

Om arrendeavtalet inte fortsätter, är kommunen skyldig att lösa in de byggnader som arrendetagaren äger och har byggt på tomten i enlighet med arrendeavtalet. Inlösningspriset är 60 % av egendomens tekniska värde vid tidpunkten då arrendeavtalet upphör.

Arrendegivarens inlösningskyldighet

Arrendegivaren (kommunen) är skyldig att lösa in den byggnad som arrendetagaren har byggt enligt bygglov och äger på arrendeområdet samt övriga byggnader som arrendetagaren har byggt på området med skriftligt samtycke av arrendegivaren. Inlösningspriset är 60 % av egendomens tekniska värde vid tidpunkten då arrendeförhållandet upphör. I inlösningspriset beaktas inte ökningen av markens värde, byggnadernas eventuella avkastning eller lyxanordningar.

Om avtalsparterna kommer överens om en förlängning av arrendetiden eller om det arrenderande området omedelbart när arrendetiden går ut arrenderas på nytt till samma arrendetagare, flyttas arrendegivarens inlösningskyldighet fram till utgången av den nya arrendeperioden eller tills dess att avtalet går ut.

7

Marknadsföring av tomter

Sibbo kommuns lediga egnahemstomter och bostadstomter i bolagsform finns i första hand framlagda på kommunens webbplats www.sibbo.fi/tomter. Lediga företagstomter publiceras på www.yritystilaportaali.fi/sipoo. För närvarande publiceras kommunens lediga egnahemstomter även i tjänsten Oikotie.fi. I samband med att Sibbo kommuns webbplats förnyas satsar vi framför allt på att förbättra tomtförsäljningens visuella uttryck och att utvidga marknadsföringen även till den internationella marknaden.

Vapaita tontteja markkinoidaan printtimediassa esimerkiksi lehti-ilmoituksin tapauskohtaisesti har-
kiten.

Kunta markkinoi tonttejaan erilaisilla messuilla esim. Omakoti-messut, Asuntomessut, Exporeal-messut ja Alihankintamessut. Jatkossa voidaan laajentaa markkinointia myös muille messuille.

Yhtiömuotoisia asuntotontteja ja yritystontteja markkinoidaan sijoittajille, rakennusliikkeille ja muille alan toimijoille säännöllisesti järjestettävissä markkinointitilaisuuksissa.

Tonttimarkkinointia voidaan tehdä tapauskohtaisesti myös yhdessä muiden kuntien kanssa. Erityisen hyödyllistä yhteistyö on yritystonttimarkkinoinnissa.

8 Tontinluovutusperiaatteista poikkeaminen

Näistä tontinluovutusperiaatteista voidaan poiketa painavin perustein kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä.

Lediga tomter marknadsförs i de tryckta medierna, t.ex. i form av tidningsannonser, så att man överväger situationen från fall till fall.

Kommunen marknadsför sina tomter på olika mässor, t.ex. Omakoti-mässan, Bostadsmässan, Exporeal-mässan och Alihankinta-mässan. I fortsättningen kan marknadsföringen utvidgas också till andra mässor.

Bostadstomter i bolagsform och företagstomter marknadsförs till placerare, byggfirmor och andra aktörer inom branschen vid marknadsföringsevenemang som ordnas regelbundet.

I enskilda fall kan tomter även marknadsföras i samarbete med andra kommuner. Samarbete är fördelaktigt i synnerhet i marknadsföringen av företagstomter.

8 Avvikelse från principerna för tomtöverlåtelser

Avvikelser från dessa principer för tomtöverlåtelser kan göras av vägande skäl genom ett särskilt beslut av kommunstyrelsen.



Yhteyshenkilöt

Omakotitontit

maankäyttöinsinööri Maija Läätö
puh. 040 480 6292
maiya.laati@sipoo.fi

Yhtiömuotoiset asuntotontit

tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen
puh. 040 191 4359
anna-leena.rouhiainen@sipoo.fi

Yritystontit

elinkeinopäällikkö Elina Duréault
puh. 040 191 4465
elina.dureault@sipoo.fi

tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen
puh. 040 191 4359
anna-leena.rouhiainen@sipoo.fi

Förfrågningar

Egnahemshustomter

markanvändningsingenjör Maija Läätö
tfn 040 480 6292
maiya.laati@sibbo.fi

Bostadstomter i bolagsform

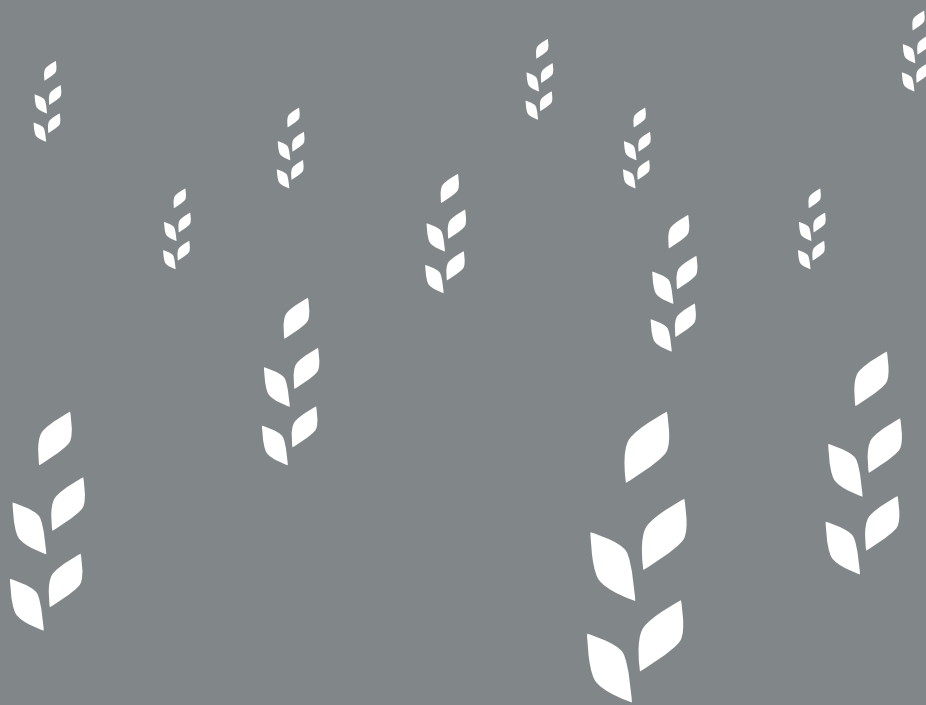
tomtchef Anna-Leena Rouhiainen
tfn 040 191 4359
anna-leena.rouhiainen@sibbo.fi

Företagstomter

näringschef Elina Duréault
tfn 040 191 4465
elina.dureault@sibbo.fi

tomtchef Anna-Leena Rouhiainen
tfn 040 191 4359
anna-leena.rouhiainen@sibbo.fi





SIPOO
SIBBO