

Tonttien luovutusperusteet

HML/1717/10.00.02/2023

1.1 Yleiset luovutusehdot

Tontteja voidaan jakaa tarjousperustein, arvontaperustein sekä jatkuvan haun perustein. Arvontaa käytetään uuden tonttierän ensimmäisessä haussa. Tarjousten perustella myydään tontit, jotka ovat sijainniltaan tai ominaisuuksiltaan erityisiä tai niiden markkinahintaa on vaikea määrittää etukäteen. Jatkuvan haun tontteja ovat yritystontit, Y-tontit ja sellaiset asuntotontit, jotka ovat siirtyneet jatkuvan haun menettelyyn. (KH 23.4.2019 § 169)

Erityistontit luovutetaan tarjousmenettelyllä. (KV 10.12.2012 § 11 ja KH 23.4.2019 § 169)

ARA-hintaa käytetään vain valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla. (KH 23.4.2019 § 169)

1.2 Luovutusmuoto

Tontit luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Noin puolet tonteista on vuokrattavissa. (KV 10.12.2012)

Tontit luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Noin puolet tonteista on vuokrattavissa. Sijainniltaan erityisen hyvät ja pienet tonttierät voivat kaikki olla myyntitontteja. Tontit voidaan laittaa haettavaksi ilman kaupunginhallituksen erillistä luovutusmuodon päätöstä. (Arvontaperusteiset tontit KH 23.4.2019 § 169)

Yritystontit ja Y-tontit on mahdollista ostaa tai vuokrata. Asuntotonteilla luovutusmuoto säilyy ensimmäisen haun mukaisena. (Jatkuvan haun tontit KH 23.4.2019 § 169)

Tarjousperusteiset tontit voidaan laittaa myyntiin ilman kaupunginhallituksen erillistä luovutusmuodon päätöstä. (KH 23.4.2019 § 169)

1.3 Hinnoittelu

Tonttien aluehinnoittelu perustuu karttoihin, joissa on useita hintavyöhykkeitä. Aluehinnoittelu määritetään erikseen asuin- ja yritystonteille. Tontit voidaan laittaa haettavaksi ilman erillistä päätöstä, mikäli niille on voimassa oleva aluehinta. Kahden puolueettoman arvioijan markkinahinta-arvioiden keskiarvoa käytetään silloin, kun tontilla ei ole voimassa olevaa aluehintaa.

Mikäli kaupunki luovuttaa määrääjän, niin silloin lohkomiskustannuksista vastaa ostaja. (KH 3.12.2018 § 491)

Tontin saaja vastaa sähköisen kiinteistönvaihdannan (KVP) palvelumaksusta tai kaupanvahvistajan palkkiosta ja vuokrattaessa vuokraoikeuden kirjaamiskustannuksesta.

1.3.1 Asuntotontit

Hintavyöhykkeitä määritettäessä ei ole huomioitu tonttien erikoistekijöitä, kuten rantanäkymää, vaan hintavyöhykkeillä kuvataan ns. puhdasta tonttia. Mikäli tontti poikkeaa ominaisuuksiltaan tavanomaisesta, siitä pyydetään tai laaditaan kohdekohtainen arvio. (KAURA 14.6.2022 § 127)

Keskustan osalta merkittävässä kohteissa pyydetään hankekohtainen hinta-arvo erikseen. (KAURA 14.6.2022 § 127)

Omakotitonteilla vuotuinen vuokra on 4 % myyntihinnasta ja muilla tonteilla 5 %. (KV 26.2.1992 § 5, KH 10.12.2012 § 11)

1.3.2 Yritys- ja yleisten rakennusten tontit, ARA hinnat

Hintavyöhykkeitä määritettäessä ei ole huomioitu yritystonttien erikoistekijöitä, vaan hintavyöhykkeillä kuvataan ns. puhdasta tonttia. Mikäli tontti poikkeaa ominaisuuksiltaan tavanomaisesta, siitä pyydetään tai laaditaan kohdekohtainen arvio. (KAURA 14.6.2022 § 126)

Yritystontit on mahdollista asettaa kolmeen tai useampaan hintaryhmään ominaisuuksiensa perusteella.

Yleisten rakennusten tontit luovutetaan pääsääntöisesti ARA-hinnoittelulla. (KH 10.12.2012)

ARA-hinnaksi esitetään 70 % markkinahinnasta. Hämeenlinnassa pääsääntöisesti ARA-tontit on mahdollista vuokrata, jolloin vuosivuokra on 5 % ARA-hinnasta. (KH 3.12.2018 § 492)

2 Tonttien hakuun asettaminen sähköisessä palvelussa

Jaettavat uudet tonttierät ilmoitetaan 1-3 kertaa vuodessa haettavaksi annettuun määräaikaan mennessä. Tiedottamiseen käytetään sanomalehti-ilmoituksia ja mahdollisuuksien mukaan internetiä ja muita tiedotuskanavia. (KV 9.9.1998 § 25)

Tontit laitetaan hakuun pääsääntöisesti syksyisin ja ne ovat varattavissa sähköisessä palvelussa, johon kirjaututaan Hämeenlinnan kaupungin internetsivujen kautta.

2.1 Arvontaperusteiset tontit

Uusien tonttierien ensimmäinen hakuaika kestää vähintään kolme viikkoa ja niiden hakuajasta ilmoitetaan sanomalehdessä ja kaupungin internetsivuilla. (KH 23.4.2019 § 169)

Omakotitontit on tarkoitettu luonnollisille henkilöille. Toissijaisessa asemassa on henkilö, joka (tai jonka perheenjäsen) on viimeksi kuluneen viiden vuoden aikana saanut kaupungilta tontin, sekä yritys ja muu yhteisö. (KV 10.12.2012 ja KH 23.4.2019 § 169)

Hakemuksessa tontit laitetaan halutuimuusjärjestykseen. Tontit arvotaan arvontakoreittain, jolloin arvontakorissa 1 on ensisijaiset hakijat ja arvontakorissa 2 toissijaiset hakijat. Ensin arvotaan kaikki tontit arvontakorille 1 ja jos tontteja jää jäljelle, arvotaan kaikki jäljelle jäävät tontit arvontakorille 2. Jokainen hakemus saa arvonnän seurauksena arpanumeron, jonka mukaisessa järjestyksessä hakemukset käydään läpi. Hakija saa sen tontin, mikä on halutuimuusjärjestyksessä korkein varaamaton tontti. (KH 23.4.2019 § 169)

Mikäli ensimmäisen hakuajan jälkeen tontteja jää jäljelle tai tontin varaus peruuntuu tai rakentamaton tontti ostetaan takaisin / vuokrasopimus puretaan, tontti laitetaan jatkuvan haun menettelyyn. (KH 23.4.2019 § 169)

2.2 Tarjousperusteiset tontit

Tarjousaika on vähintään kolme viikkoa, josta ilmoitetaan sanomalehdessä ja kaupungin internetsivuilla. Tarjouksen voi jättää useammasta tontista ja ne tulee laittaa halutuimuusjärjestykseen. (KH 23.4.2019 § 169)

Sähköisessä palvelussa on käytössä hintojen salaus, joka voidaan purkaa vasta tarjousajan päätyttyä. Hinnan salauksen purusta jää jälki (hakemus- käsittelijän nimi, ajankohta) käsittelyhistoriaan. Hinnat voidaan purkaa vain kaikilta hakemuksilta yhtä aikaisesti, ei yksitellen. (KH 23.4.2019 § 169)

Tontin saa se hakija, jolla on suurin tarjous kyseiseen tonttiin. Mikäli tarjoajalla on useammasta tontista korkein tarjous, hakija saa niistä korkeimmalle halutuimuussijalle laitetun tontin. (KH 23.4.2019 § 169)

Mikäli tarjousten perusteella varatun tontin varaus peruuntuu, tontti jää ensimmäisen tarjousajan jälkeen vapaaksi tai tontti ostetaan takaisin, tontti laitetaan myyntiin pohjahinnalla jatkuvan haun perusteilla. (KH 23.4.2019 § 169)

Mikäli kaupungin tarjousten perusteella myymä rakentamaton tontti ostetaan takaisin ja alkuperäinen kauppa on tehty tämän päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen, niin takaisinostohintana käytetään pohjahintaa. (KH 23.4.2019 § 169)

2.3 Jatkuvan haun tontit

Kaikki hakijat ovat samassa asemassa. (KH 23.4.2019 § 169)

Jatkuvan haun tonttien listaa täydennetään siten, että tontti laitetaan heti näkyviin, mutta sen haku aika alkaa seuraavan viikon ensimmäisenä arkipäivänä. (KH 23.4.2019 § 169)

Tontin hakuaika päättyy heti ja se poistuu sähköisestä hakujärjestelmästä, kun tontista on jätetty hakemus.

3 Tonttien varaaminen

3.1 Yleiset ehdot

Yritystontin varaaminen vaatii Linnan Kehityksen sijoittumispalveluiden lausunnon. (KH 23.4.2019 § 169)

Y-tontin varaaminen vaatii kaupungin strategisen tiimin hyväksynnän. (KH 23.4.2019 § 169)

Erityisissä kohteissa voidaan käyttää erilaisia varaus- ja luovutustapoja mm. tontinluovutuskilpailuja ja aluesuunnittelusopimuksia. Näistä päätetään tapauskohtaisesti erikseen. (KH 23.4.2019 § 169)

Kaupungilla on aina oikeus hylätä tontista jätetty tarjous tai hakemus, mikäli hylkäämiselle on perusteltu syy. (KH 23.4.2019 § 169)

Tonttivarausta ei voi siirtää toiselle henkilölle tai yritykselle. Tonttivaraus voidaan tehdä joko suoraan yritykselle tai kyseisen yrityksen perustamalle yhtiölle.

3.2 Varausmaksu

Varausmaksu tulee maksaa kaupungin lähettämää laskua vastaan. Ellei varausmaksua makseta eräpäivään mennessä, varaus ei tule voimaan ja varausmaksua ei palauteta.

Ensimmäinen varausmaksu hyvitetään varaajalle tontin hinnassa tai vuokrassa. Varausajan jatkamisen tai varatun tontin vaihtamisen johdosta perittäviä varausmaksuja ei palauteta, ellei tontin rakentaminen ole estynyt kaupungista johtuvasta syystä. (KV 9.9.1998 § 25 ja KH 23.4.2019 § 169)

Tonttien varausajan jatkamisesta peritään voimassa olevan Hämeenlinnan kaupungin maaomaisuuden hallinnan hinnaston mukainen palvelumaksu.

Varausmaksua ei peritä tonteilta, joille yleishyödylliset yhteisöt rakennuttavat vanhuksille, invalideille tai näihin verrattaville erityistä tukea tarvitseville asukasryhmille tarkoitettuja asuntoja. (KV 9.9.1998 § 25 ja KH 23.4.2019 § 169)

3.3 Varausaika

Omakoti- ja niihin verrattavilla tonteilla varauspäätöksessä määrättävä varausaika riippuu tonttien kunnallisteknisestä valmiudesta ja on yleensä 6 – 10 kuukautta ja muilla asuntotonteilla noin yksi vuosi. (KV 9.9.1998 § 25)

Kauppa tai vuokrasopimus on tehtävä varausajan kuluessa. (KV 9.9.1998 § 25)

3.4 Varausajan jatkaminen

Varausaikaa voidaan jatkaa vain erityisestä syystä kerran. (KV 10.12.2012 ja KH 23.4.2019 § 169)

Tonttien varausajan jatkamisesta peritään voimassa olevan Hämeenlinnan kaupungin maaomaisuuden hallinnan hinnaston mukainen palvelumaksu.

4 Tonttien luovuttaminen

Tonttien luovutukset pyritään pääsääntöisesti tekemään sähköisen kiinteistönvaihdon kautta.

5 Tonttien luovutusten seuranta

5.1 Rakentamisvelvoite

Tontin ostajan tulee sitoutua rakentamaan tontille rakennus asemakaavan mukaisesti kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta. Sitoumuksen laiminlyönnin varalta tulee asettaa sopimussakko, jonka suuruus on 120 % tontin hinnasta. (KV 26.2.1992 § 5 ja KH 23.4.2019 § 169)

Tontin vuokraajan tulee sitoutua rakentamaan tontille rakennus asemakaavan mukaisesti kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lähtien. Kaupunki voi irtisanoa maanvuokralain (258/1966) mukaan vuokrasopimuksen, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Tontin ostajan ja vuokralaisen tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tonttia rakentamattomana edelleen ilman luovuttajatoimielimen antamaa lupaa. (KV 26.2.1992 § 5 ja KH 23.4.2019 § 169)

Yritystonttien osalta rakennettavan kerrosalan vaatimus on 40 % ja yhtiömuotoisten asuintonttien osalta 85 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. (KH 10.12.2012 § 11)

5.2 Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Rakennus on käyttöönottokatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi kolmessa vuodessa. Erityisestä syystä määräaikaa voidaan pidentää enintään kahdella vuodella. (KH 10.12.2012 § 11)

Rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta peritään voimassa olevan Hämeenlinnan kaupungin maaomaisuuden hallinnan hinnaston mukainen palvelumaksu.