

**Suutarniemen tonttien luovutusperiaatteet vuokralaisille**

449/62/622/2009

TL § 161

**Selostus:**

Suutarniemen asemakaavaehdotus käsittää 81 uutta omakotitonttia, joista 76 on kokonaan kaupungin omistamia. Omarantaisia tontteja on 47 ja muita 29. Noin neljänkymmenen (40) rantatontin alue sisältää kokonaan tai osaksi nykyisin vuokralla olevia alueita. Risasen telakkaa lukuun ottamatta kyseiset alueet on vuokrattu lomarakennuspaikoiksi.

Kaavaprosessin alusta alkaen vuokralaisille on ilmoitettu, että heillä on etuoikeus ostaa tai vuokrata hallitsemalleen vuokra-alueelle muodostettava asemakaavatontti kaupungin erikseen päättämin ehdoin.

Vuokralaiset ovat esittäneet yhteisen toiveen, että kaupunki määrittäisi vuokralaisten osto- tai vuokrausoikeuden pääperusteet jo tässä vaiheessa.

Käytännöksi on muodostunut, että omarantaiset tontit luovutetaan myymällä tarjouskilpailuun tai huutokauppaan perustuen.

Viime vuosina on huutokaupalla luovutettu tontteja Seponkadulta (2007), Rantakoivikosta (2008) ja Kurvinniemestä (29.5.2009).

Seponkadun tonttien pohjahinnat olivat välillä 94.000-104.000 € ja lopulliset kauppahinnat välillä 100.000-143.000 €. Hinnat nousivat huutokaupassa pohjahinnoista 0-42 %, keskimäärin 18 %. Keskimääräinen myyntihinta oli 117.000 €.

Rantakoivikon tonttien pohjahinnat olivat välillä 60.000-79.000 € ja myyntihinnat välillä 60.000-81.000 €. Hinnat nousivat huutokaupan pohjahinnoista 0-9 %, keskimäärin 3 %. Keskimääräinen myyntihinta oli 71.400 €.

Kurvinniemen tonttien pohjahinnat ovat välillä 62.000-70.000 €.

Jäljempänä olevissa laskelmissa Suutarniemen rantatonttien alimpien hintojen on nykyisin vallitsevan hintatason mukaan oletettu olevan välillä 50.000-70.000 € ja muiden tonttien välillä 15.000-22.000 € sijainnista riippuen. Hintoja ei kuitenkaan tässä yhteydessä ole syytä vahvistaa, vaan hinnoittelu on tehtävä lähempänä luovutushetkeä tuolloin vallitsevan hintatietoisuuden pohjalta.

Edellä olevin olettamuksin tonttien alimmat hinnat olisivat nykyrhassa yhteensä noin 3,5 miljoonaa euroa. Alueen kunnallistekniikan

ja katuverkoston kustannuksiksi on alustavasti arvioitu noin 2,4 miljoonaa euroa.

On ilmeistä, että alueen kunnallistekniikka rakennetaan useammas-  
sa vähintään kolmessa vaiheessa. Näin ollen myös tonttien luovu-  
tus tapahtuu useamman vuoden aikana.

Pöytäkirjaliitteenä A on yhteenveto eräin täsmennyksin jäljempänä  
esitettävistä tonttien luovutusperusteista vuokralaisille.

Valmistelu: maankäyttöpäällikkö, 044 417 4670

### **Viraston johtajan esitys:**

Tekninen lautakunta päättää, että tonttien luovutuksessa Suutar-  
niemestä lomarakennuspaikkojen vuokralaisille tullaan noudatta-  
maan seuraavia pääperiaatteita:

1. Vuokralaisilla on etuoikeus ostaa tai vuokrata nykyisen vuokra-  
alueen käsittävä omakotitontti heti sen jälkeen kun tontti on asema-  
kaavan ja tonttijaon mukaisesti lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi.
2. Jos vuokralainen ostaa tontin suoraan omakseen, kauppahintana  
on tontille vahvistettava käypä hinta alennettuna 10 %:lla.
3. Jos tontti vuokrataan, elinkustannusindeksiin sidottava vuokra on  
5 % tontille vahvistettavasta käyvästä hinnasta (pääoma-arvosta).  
Vuokra-aika on 50 vuotta. Muutoin noudatetaan yleisesti käytettyjä  
vuokrausehtoja. Tontista peritään kuitenkin vuokraa vanhan vuokra-  
sopimuksen mukaisesti alueen kunnallistekniikan valmistumisvuotta  
seuraavan vuoden loppuun saakka.
4. Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen koska ta-  
hansa vuokrakauden aikana ostohetken pääoma-arvoa vastaavalla  
hinnalla.
5. Nykyiset vuokrasopimukset tullaan irtisanomaan, ellei vuokraeh-  
doista muuta johdu, kunnallistekniikan rakentamisaikataulun mukai-  
sesti siten, että vuokra-aika päättyy kunnallistekniikan valmistumis-  
vuotta seuraavan kalenterivuoden lopussa.
6. Alueen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin taloussuunni-  
telman ja erikseen vuosittain hyväksyttävien työohjelmien mukai-  
sessa aikataulussa.

Lautakunta päättää, että tonttikohtaisesta hinnoittelusta ja lopullisista  
luovutusehdoista päätetään edellä olevien periaatteiden pohjalta  
erikseen sen jälkeen kun asemakaava on hyväksyttynä tullut lain-  
voimaiseksi ja tonttijaot on laadittu.

**Käsittely:** Jäsen Heikki Pärnänen poistui kokoushuoneesta, eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

**Päätös:** Esitys hyväksyttiin.

**Toimenpiteet:** Maankäyttö

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa

## Suutarniemen tonttien luovutusperusteet vuokralaisille

### Oletetut aikaisimmat mahdolliset ajankohdat

- |   |                              |       |
|---|------------------------------|-------|
| - | (AK) asemakaavan voimaantulo | 2010  |
| - | (TM) tontinmuodostukset      | 2011  |
| - | (KT) kunnallistekniikka      |       |
|   | ✓ vaihe I                    | 2012  |
|   | ✓ vaihe II                   | 2013  |
|   | ✓ vaihe III                  | 2014- |

### Vuokrasopimukset

- irtisanotaan päättymään vaiheittain vuoden (KT) + 1 lopussa
- vuokra-alueen rajojen tarkistus asemakaavan mukaiseksi tonttijaon yhteydessä

### Tonttien hinnat

- (PH) käypä hinta, joka on tarjouskilpailun/huutokaupan pohjahinta

### Vuokralaisten oikeudet

- etuoikeus tontin vuokraamiseen tai ostamiseen vuodesta (TM) alkaen
- vuokra-aika 50 vuotta
- vanhan sopimuksen mukainen vuokra vuoden (KT) + 1 loppuun saakka
- uusi vuokra vuoden (KT)+2 alusta alkaen
- vuokra 5 % (PH):sta
- tontin myyntihinta (PH) -10 % suorassa kaupassa
- osto-oikeus myös vuokra-aikana hintaan (PH) + indeksitarkistus

### Rakentamisvelvoite

- kauppakirjassa ja vuokrasopimuksessa rakentamisvelvoite:
- aloitus 3 vuotta ja valmistuminen 5 vuotta luovutuksesta (tai kunnallistekniikan valmistumisesta, jos kt-liittymä ei valmiina luovutushetkellä)

### Erityisehdot

- kullakin vuokralaisella on osto- tai vuokrausoikeus vain yhteen (1) tonttiin
- mikäli vuokra-alue käsittää useamman kaavatontin aluetta, osto- tai vuokrausoikeus koskee ensisijaisesti sitä tonttia, jonka alueella loma-asunto (päärakennus) tai suurin osa siitä sijaitsee

### Huomautuksia

- nämä ehdot ovat alustavia pääperiaatteita, joihin teknisellä lautakunnalla on oikeus myöhemmin tehdä tarkistuksia, lisäyksiä ja muutoksia
- lautakunta päättää näiden periaatteiden pohjalta erikseen tonttikohtaisista luovutusperusteista, jolloin kaikki erityistilanteet otetaan huomioon