

Ympäristölautakunta	§ 44	11.03.2015
Kaupunginhallitus	§ 100	30.03.2015
Kaupunginvaltuusto	§ 36	05.05.2015

---

## **Pientalotonttien luovutusehdot**

2001/10.00.02/2015

Ympäristölautakunta 11.03.2015 § 44

### **Valmistelija Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Susanna Lönnberg, puh. 044 358 5896  
Kaupungingeodeetti Susanna Lönnberg, puh. 044 358 5896  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kunnan omakotitonttien luovutus tapahtuu joko myymällä tai vuokraamalla. Useimmat kunnat käyttävät molempia vaihtoehtoja, joista asiakas saa valita mieleisensä. Joissakin kunnissa on alueita, joissa on yksinomaan vuokratontteja. Esimerkiksi Salossa kaikki tontit annetaan vuokralle, ja ne voi myöhemmin lunastaa rakennusvelvollisuuden täytyttyä.

Vuokratonttien tarjoamisesta on ylipäänsä tullut tavallisempaa, jotta tonttien luovutuksiin saadaan vauhtia ja tämä vaihtoehto valitaan myös yhä useammin. Olemme huomanneet saman suuntauksen myös meillä, etenkin nuoret perheet tiedustelevat vuokramahdollisuutta. Lainan saaminen omakotitalon rakentamista varten on viime vuosina vaikeutunut, ja myös pankit ehdottavat usein tontin vuokraamista ensimmäisten vuosien asumiskustannusten pienentämiseksi.

Paraisilla omakotitontit on perinteisesti luovutettu ainoastaan myymällä. Tätä on perusteltu osaksi taloudellisista syistä ja tällainen menettely olikin aikaisemmin luonteva, kun kunnallistekniikasta ei peritty erillistä liittymismaksua ja liittymästä oli pakko saada tuloja. Pidemmällä tähtäimellä vuokraaminen on kuitenkin taloudelliselta kannalta hyvä vaihtoehto myös kaupungille. Etuna tässä on se, että takaisinostojen tarve vähenee, ja Salossa noudatettu tapa on tässä mielessä hyvä. Kaupungille olisi kuitenkin tärkeintä, että parantaisimme kiinnostuneiden rakentajien mahdollisuuksia rahoittaa hankkeensa.

Vuokrasopimukset laaditaan yleensä 50 vuodeksi, ja niihin sisältyy mahdollinen etuoikeus sopimuksen jatkamiseen. Usein sopimukseen sisältyy mahdollisuus tontin lunastamiseen myöhemmin. Vuotuinen vuokra on yleensä 4-5 % tontin arvosta, mutta käytössä on myös korkeampia osuuksia aina 8 prosenttiin asti. Turun seudulla vuokra on Kaarinassa ja Turussa 4 % tontin arvosta, Raisiossa 5 %, Naantalissa 5,7 % ja Liedossa 6 %. Kaarinassa kuitenkin vain pieni osa tonteista on vuokrattavissa, ja tonttien hinnat ovat huomattavasti Paraisten hintoja korkeammat. Maskussa ja Mynämäessä vuokra on 5 % ensimmäisen viiden vuoden aikana ja sen jälkeen 8 %. Raaseporissa vuokra on niin ikään 5 %. Paraisilla yritystonttien vuokrat ovat 5 %, ja samaa prosenttiosuutta on käytetty joillakin asuntotonteilla, kuten esimerkiksi Länsi-Turunmaan Vuokratalojen vuokraamilla tonteilla.

Pientalotonttien vuokraamismahdollisuuden tarkoituksena on ensisijaisesti helpottaa rakentamisen rahoittamista. Tämän valossa prosenttiosuus voisi olla

Ympäristölautakunta	§ 44	11.03.2015
Kaupunginhallitus	§ 100	30.03.2015
Kaupunginvaltuusto	§ 36	05.05.2015

---

tässä vaiheessa 4,5 korkojen ollessa matalalla. Vaihtoehtoisesti voisimme ottaa käyttöön maksuvapautuksen ensimmäisen vuoden aikana. Tämä antaisi vuokralaiselle enemmän aikaa suunnittelua ja mahdollista asunnon myyntiä varten.

Rakennusvelvollisuus ja muut ehdot olisivat pääsääntöisesti samat kuin tontin ostossa. Vuokralaisella on ehdotuksen mukaan oikeus lunastaa tontti ja vuokranantajalla on vastaava velvollisuus. Ottaen huomioon EU:n kilpailusäännöt vuokravaihtoehto koskee tässä vaiheessa ainoastaan yksityishenkilöitä.

**Vaikutusten arviointi** Oheisen arvion mukaan yksinomaan myönteisiä vaikutuksia yrittäjille

**Oheismateriaali** Sopimusehdotus

**Ehdotus** Ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää, että kaupunki ottaa välittömästi käyttöön menettelyn, jossa pientalotontit (AO ja AP) voidaan luovuttaa sekä myymällä että vuokraamalla. Vuokratontit luovutetaan 50 vuodeksi ja vuokra on 5 % tontin myyntiarvosta. Ensimmäiseltä vuodelta ei peritä vuokraa. Jos kaupunki irtisanoo sopimuksen sopimuksenmukaisen rakennusvelvollisuuden täyttämättä jättämisen johdosta, vuokra peritään kuitenkin jälkikäteen.

Tontteja vuokrataan ainoastaan yksityishenkilöille ja niin, että talous voi omistaa vain yhden rakentamattoman tontin kerrallaan. Muilta osin sovelletaan liitteenä olevaan sopimusehdotukseen sisältyviä ehtoja.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksianto** Asian lopullisen käsittelyn jälkeen tiedoksi kaupungingeodeetille, mittausinsinöörille (PL), sopimussihteerille ja kiinteistösihteerille

Kaupunginhallitus 30.03.2015 § 100

**Valmistelijä** Vt. kaupunginjohtaja Monica Avellan, puh. 044 358 5727  
**Esittelijä** Vt. kaupunginjohtaja Monica Avellan, puh. 044 358 5727  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Liite** 6 Sopimusehdotus

**Ehdotus** Kaupunginvaltuusto päättää, että kaupungin omistamat pientalotontit (AO ja AP) voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla. Vuokratontit luovutetaan 50 vuodeksi ja vuokra on 5 % tontin vahvistetusta myyntihinnasta. Ensimmäiseltä vuokravuodelta ei peritä vuokraa. Jos kaupunki irtisanoo vuokrasopimuksen

Ympäristölautakunta	§ 44	11.03.2015
Kaupunginhallitus	§ 100	30.03.2015
Kaupunginvaltuusto	§ 36	05.05.2015

---

sopimuksenmukaisen rakennusvelvollisuuden täyttämättä jättämisen johdosta, vuokralainen on kuitenkin velvollinen maksamaan vuokran jälkikäteen.

Kaupunginvaltuusto päättää lisäksi, että pientalotontteja vuokrataan ainoastaan yksityishenkilöille ja niin, että talous voi omistaa vain yhden rakentamattoman tontin kerrallaan.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokrasopimusehdotuksen.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

Kaupunginvaltuusto 05.05.2015 § 36

**Liite**

1 Sopimusehdotus

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti, että kaupungin omistamat pientalotontit (AO ja AP) voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla. Vuokratontit luovutetaan 50 vuodeksi ja vuokra on 5 % tontin vahvistetusta myyntihinnasta. Ensimmäiseltä vuokravuodelta ei peritä vuokraa. Jos kaupunki irtisanoo vuokrasopimuksen sopimuksenmukaisen rakennusvelvollisuuden täyttämättä jättämisen johdosta, vuokralainen on kuitenkin velvollinen maksamaan vuokran jälkikäteen.

Kaupunginvaltuusto päätti lisäksi, että pientalotontteja vuokrataan ainoastaan yksityishenkilöille ja niin, että talous voi omistaa vain yhden rakentamattoman tontin kerrallaan.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuokrasopimusehdotuksen.

**Tiedoksianto**

Kupungingeodeetti, mittausinsinööri (PL), sopimussihteeri ja kiinteistösihteeri

---