

Miljönämnden	§ 44	11.03.2015
Stadsstyrelsen	§ 100	30.03.2015
Stadsfullmäktige	§ 36	05.05.2015

Överlåtelsevillkor för småhustomter

2001/10.00.02/2015

Miljönämnden 11.03.2015 § 44

Beredare

Stadsgeodet Susanna Lönnberg, tfn 044 358 5896

Föredragande

Stadsgeodet Susanna Lönnberg, tfn 044 358 5896
förnamn.efternamn@pargas.fi

Kommunala egnahemstomter överläts antingen genom försäljning eller arrendering. En större del av kommunerna använder sig av båda formerna, så att kunden själv kan välja vilket alternativ man vill ha. Vissa kommuner har specifika områden med enbart arrendetomter. I t.ex. Salo utarrenderas alla tomter, och de kan senare lösas in endast om byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

Överlag har det blivit vanligare att erbjuda legotomter för att få fart på tomtöverlåtelsen och detta alternativ väljs också allt oftare. Inom staden har vi också märkt av denna trend och framför allt unga familjer frågar efter denna möjlighet. Det har de senaste åren blivit svårare att få lån för att bygga egnahemshus och även bankerna föreslår ofta arrendering för att minska på kostnaderna de första åren.

I Pargas har egnahemstomter av tradition överlåtits enbart genom försäljning. Det har delvis motiverats med ekonomiska orsaker och var naturligt tidigare då separat anslutningsavgift för kommunal teknik inte uppbars och det fanns ett akut behov att få inkomster för den. På längre sikt är arrende dock ett ekonomiskt sett bra alternativ även för staden. En stor fördel är att behovet av återköp minskas och Salos kutym är i det avseendet bra. Det viktigaste för staden skulle dock vara att förbättra möjligheterna för intresserade byggare att finansiera sitt projekt.

Legoavtalen uppgörs i allmänhet för 50 år, med en möjlig förtur till fortsättning. Ofta ingår en möjlighet att senare lösa in tomten. Den årliga avgiften utgör vanligen 4-5 % av tomtens värde, men även högre procenter upp till 8 % förekommer. I Åbo-regionen är avgiften 4 % i S:t Karins och Åbo, 5 % i Reso, 5,7 % i Nådendal och 6 % i Lundo. I S:t Karins är det dock endast en mindre del av tomterna som kan arrenderas och tomtprisen är betydligt högre än i Pargas. I Masku och Mynämäki är legoavgiften 5 % de fem första åren och därefter 8 %. I Raseborg används också 5 %. I Pargas använder vi 5 % för företagstomter och samma tal har använts vid vissa bostadstomter, bl.a. för de tomter Väståbolands hyreshus arrenderar.

Avsikten med en eventuell möjlighet att kunna arrendera småhustomter är i första hand att underlätta finansieringen för byggandet. Mot den bakgrunden kunde procenten i detta skede med låga räntor vara 4,5. Alternativt kunde man gå in för en befrielse från avgiften det första året. Det skulle ge arrendetagaren mera tid för planering samt eventuell försäljning av bostad.

Miljönämnden	§ 44	11.03.2015
Stadsstyrelsen	§ 100	30.03.2015
Stadsfullmäktige	§ 36	05.05.2015

Byggnadsskyldigheten och andra villkor skulle i huvudsak vara desamma som vid köp. Arrendetagaren har enligt förslaget inlösningsrätt till tomten och arrendegivaren har en inlösningskyldighet. Med beaktande av EU:s konkurrensregler gäller arrenderingsalternativet endast privatpersoner i detta skede.

Konsekvensbedömning enbart positiva konsekvenser för företagare enligt bifogad bedömning

Kompletterande material avtalsförslag

Förslag Miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar att staden omedelbart går in för att småhustomter (AO och AP) kan överlåtas både genom försäljning och arrendering. Arrendetomter överlåts för en tid om 50 år och legoavgiften utgör 5 % av tomtens värde vid en försäljning. För det första året uppbärs ingen avgift. Om staden säger upp avtalet på grund av att avtalsenlig byggnadsskyldighet inte har uppfyllts, bör dock avgiften erläggas i efterskott.

Tomter arrenderas endast åt privatpersoner och så att ett hushåll kan besitta endast en obebyggd tomt i gången. I övrigt tillämpas de villkor som framgår av bifogad avtalsförslag.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutlig behandling till stadsgeodeten, mätningssingenjör PL, avtalssekreteraren och fastighetssekreteraren

Stadsstyrelsen 30.03.2015 § 100

Beredare Tf. stadsdirektör Monica Avellan, tfn 044 358 5727
Föredragande Tf. stadsdirektör Monica Avellan, tfn 044 358 5727
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bilaga 6 Avtalsförslag

Förslag Stadsfullmäktige beslutar att de av staden ägda småhustomterna (AO och AP) kan överlåtas genom försäljning eller arrendering. Arrendetomter överlåts för en tid om 50 år och arrendeavgiften är 5 % av tomtens fastställda försäljningspris. För det första arrendeåret uppbärs ingen avgift. Om staden säger upp arrendeavtalet på grund av att avtalsenlig byggnadsskyldighet inte har uppfyllts, blir arrendetagaren ändå skyldig att erlagga arrendeavgiften i efterskott.

Miljönämnden	§ 44	11.03.2015
Stadsstyrelsen	§ 100	30.03.2015
Stadsfullmäktige	§ 36	05.05.2015

Stadsfullmäktige beslutar även att småhustomter arrenderas endast åt privatpersoner och så att ett hushåll kan besitta endast en obebyggd tomt åt gången.

Stadsfullmäktige godkänner förslaget till arrendeavtal.

Beslut Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 05.05.2015 § 36

Bilaga 1 Avtalsförslag

Beslut Stadsfullmäktige beslutade att de av staden ägda småhustomterna (AO och AP) kan överlåtas genom försäljning eller arrendering. Arrendetomter överlåts för en tid om 50 år och arrendeavgiften är 5 % av tomtens fastställda försäljningspris. För det första arrendeåret uppbärs ingen avgift. Om staden säger upp arrendeavtalet på grund av att avtalsenlig byggnadsskyldighet inte har uppfyllts, blir arrendetagaren ändå skyldig att erlagga arrendeavgiften i efterskott.

Stadsfullmäktige beslutade även att småhustomter arrenderas endast åt privatpersoner och så att ett hushåll kan besitta endast en obebyggd tomt åt gången.

Stadsfullmäktige godkände förslaget till arrendeavtal.

Delgivning Stadsgeodeten, mättningsingenjör PL, avtalssekreteraren och fastighetssekreteraren
