

Dno KH/307/2020

### **Erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännön muuttaminen**

Riihimäen kaupungilla on erillispientalojen luovutukseen käytössään Riihimäen kaupunkikehityslautakunnan päätöksellään 22.8.2017 § 14 hyväksymät erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännöt, jotka ovat osittain jääneet jälkeen sähköisen kiinteistönvaihdannan tarjoamista mahdollisuuksista, osittain osoittautuneet riittämättömäksi kaupungin pyrkiessä lisäämään tonttien luovutusmäärää muuttuneessa talous- ja kysyntäympäristössä sekä osittain todettu asiakkailta saadun palautteen kautta asiakkaiden tarpeita huonosti palveleviksi.

Maankäytön vastuualue esittää Riihimäen kaupunkikehityslautakunnalle voimassa olevien varaus- ja luovutuskäytäntöjen tarkistamista korvaamalla alla kerrotut, nykyisin voimassa olevat varaus- ja luovutuskäytännöt uusilla:

#### **Nykyisin voimassa olevat varaus- ja luovutuskäytännöt:**

##### *1. Uudet alueet*

*Markkinointiin ensimmäistä kertaa avautuvat, uudet erillispientalotontit asetetaan myyntiin yhteishaululla, jossa kaupungin internet-sivuilla, kaupungin ilmoitustaululla sekä Riihimäen alueella ilmestyvässä sanomalehdessä julkaistavalla ilmoituksella ilmoitettavana määräaikana tontinhakija voi jättää alueen tonteista enimmillään kolmea tonttia koskevan hakemuksen. Mikäli hakija hakee useampaa, kuin yhtä tonttia tulee haetut tontit asettaa etusijajärjestykseen. Hakemuksessa tulee myös ilmoittaa haluaako hakija ostaa vai vuokrata tontin. Yksittäisen tontin hinta määräytyy Riihimäen kaupungin erillispientalotonttien aluehinnoittelun mukaisesti. Tontin lähtövuokra on 5 % tontin luovutushinnasta ja vuokra on sidottu indeksiehtoon.*

*Hakijana voi toimia luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jolle ei ole aiemmin luovutettu tonttia kaupungin toimesta tai joka on edellisen kaupungilta vastaanottamansa erillispientalotontin osalta täyttänyt rakentamisvelvoitteensa. Hakemus vahvistetaan maksamalla 500 euron suuruinen varausmaksu Riihimäen kaupungin pankkitilille. Varausmaksu tulee olla suoritettuna viimeistään hakuajan päättymistä seuraavana arkipäivänä. Hakijan, joka ei täytä näitä edellytyksiä, hakemus on hylättävä.*

*Hakuajan päättymisen jälkeen tontin saajista tehdään viranhaltijapäätökset hakemusten mukaisessa etusijajärjestyksessä: Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useampia samalla etusijalla olevia hakemuksia, tontista ostotarjouksen tehnyt asetetaan ennen vuokrausta koskevan tarjouksen tehnyttä hakijaa. Mikäli hakijoiden välistä järjestystä ei saada vieläkaan ratkaistua, tontin saaja arvotaan.*

---

Varausmaksu hyvitetään täysimääräisenä kauppahinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus ei hakijan toimien vuoksi johda luovutukseen, menettää hakija varausmaksun kaupungille. Mikäli varaus ei johda tonttien luovutukseen, koska haetut tontit on luovutettu muille, palauttaa kaupunki varausmaksu ilman korkoa.

Päätöksellä tontin saaneen tulee tehdä kaupungin kanssa erillinen luovutusta koskeva sopimus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun luovutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli tontti luovutetaan vuokraamalla, tulee vuokralaisen hakea vuokraoikeuden kirjaamista sekä kiinnitystä vuokraoikeuteen vuokranmaksun saatavan vakuudeksi Riihimäen kaupungin hyväksi. Käytännössä vuokraoikeuden kirjaaminen ja kiinnityksen hakeminen tapahtuu siten, että vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokralainen allekirjoittaa myös kirjaamis- ja kiinnityshakemukset, jotka kaupunki lähettää kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisen ja kiinnityksen hakeminen tapahtuu vuokralaisen kustannuksella.

Edellisestä poiketen uusilla markkinointiin avautuvilla alueilla, joilla luovutettavia tontteja on vähemmän kuin 10 kpl voidaan kaupunkikehityslautakunnan erillisellä päätöksellä luovuttaa tontit tarjouskilpailulla tai huutokaupalla luovutettavaksi sitovien tarjousten perusteella tehtyjen tarjousten mukaisesti, kuitenkin siten, että alin hyväksyttävä hinta tulee olla Riihimäen kaupungin erillispientalotonttien aluehinnoittelun mukainen tontin luovutushinta.

Tontit, joita ei yhteishaun perusteella ole saatu luovutettua siirtyvät kaupungin jatkuvasti tarjonnassa olevien tonttien joukkoon.

## 2. Jatkuvassa tarjonnassa olevat tontit

Riihimäen kaupungin jatkuvassa tarjonnassa markkinoimat tontit luovutetaan hakujärjestyksessä hakijoille joko myymällä tai vuokraamalla. Hakijan tulee hakemuksessaan ilmoittaa haluaako ostaa vai vuokrata tontin. Yksittäisen tontin hinta määräytyy Riihimäen kaupungin erillispientalotonttien aluehinnoittelun mukaisesti. Tontin lähtövuokra on 5 % tontin luovutushinnasta ja vuokra on sidottu indeksiehtoon. Tonttihakemuksia otetaan vastaan kaupungin sähköisellä tonttienvaraus järjestelmällä. Halutessaan hakija voi jättää muunkin kirjallisen hakemuksen, josta käyvät ilmi sähköistä hakemusta vastaavat tiedot; hakujärjestyksen kannalta tällöin hakemus katsotaan järjestelmään kirjatuksi sillä hetkellä, kun se kartta- ja tonttipalveluiden henkilöstön toimesta on kirjallisen hakemuksen perusteella sähköiseen järjestelmään syötetty – näin ollen muun kirjallisen hakemuksen jättöajankohta ei ole hakujärjestyksen vertailuajankohta.

---

*Hakijana voi toimia luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jolle ei ole aiemmin luovutettu tonttia kaupungin toimesta tai joka on edellisen kaupungilta vastaanottamansa erillispientalotontin osalta täyttänyt rakentamisvelvoitteensa. Hakemus vahvistetaan maksamalla 500 euron suuruinen varausmaksu Riihimäen kaupungin pankkitilille.*

*Varausmaksu tulee olla suoritettuna viimeistään seitsemän (7) päivän sisällä varauksen jättöpäivästä. Varausmaksu hyvitetään täysimääräisenä kauppahinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus ei hakijan toimien vuoksi johda luovutukseen, menettää hakija varausmaksun kaupungille. Hakijan, joka ei täytä näitä edellytyksiä, hakemus on hylättävä. Hakemuksesta tehdään viranhaltijapäätös. Päätöksellä tontin saaneen tulee tehdä kaupungin kanssa erillinen luovutusta koskeva sopimus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun luovutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.*

*Mikäli tontti luovutetaan vuokraamalla, tulee vuokralaisen hakea vuokraoikeuden kirjaamista sekä kiinnitystä vuokraoikeuteen vuokranmaksun saatavan vakuudeksi Riihimäen kaupungin hyväksi. Käytännössä vuokraoikeuden kirjaaminen ja kiinnityksen hakeminen tapahtuu siten, että vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokralainen allekirjoittaa myös kirjaamis- ja kiinnityshakemukset, jotka kaupunki lähettää kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisen ja kiinnityksen hakeminen tapahtuu vuokralaisen kustannuksella.*

*Mikäli jatkuvassa tarjonnassa olevaa tonttia ei ole luovutettu kahden vuoden sisällä jatkuvaan tarjontaan siirtymisen jälkeen tulee kaupunkikehityslautakunnan käsitellä tontin tilannetta; mikäli lautakunta katsoo, että tontin luovutuksen esteenä on tontin sijaintiin tai rakennettavuuteen liittyviä tekijöitä, voi lautakunta esittää kaupungin valtuustolle tontin hinnan alentamista 0-40 % Riihimäen kaupungin aluehinnoitteluun perustuvasta tontin luovutushinnasta. Hinnanalennusesityksen tulee olla tonttikohtainen ja perustua yksittäisen tontin ominaisuuksiin. Alennusta ei tule esittää, mikäli harkinnan alaisen tontin läheisyydessä on luovutettu normaalilla hinnalla ominaisuuksiltaan vastaava tontti kuuden kuukauden sisällä harkinta-ajankohdasta. Mikäli tontin hintaa alennetaan, tulee tontti asettaa tarjolle edellä kuvatun yhteishakumenettelyn periaatteita noudattaen uutena luovutuskohteena.*

### **Uudistuksessa esitetyt uudet varaus- ja luovutuskäytännöt**

Maankäytön vastuualue on erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytäntöjen uusimista suunniteltaessa päätynyt esitykseen, joka rakenteeltaan ja sisällöltään poikkeaa merkittävästi kaupungin aikaisemmasta käytännöstä; erityisiä painopistealueita muutoksissa ovat olleet:

---

- mahdollisuus hakea samanaikaisesti useamman erillispientalotontin luovutusta. Ammattirakentajien suunnalta on kaupungille toistuvasti esitetty pyyntöjä saada samanaikaisesti useampia lähekkäin sijaitsevia tontteja. Pyyntöön taustalla ovat työmaiden perustamiskustannukset ja mahdollisuus saada synergiaetua rakentamalla samalle alueelle useampia kohteita joko samanaikaisesti tai peräkkäin;
  - haasteellisten tonttien luovuttaminen. Kaupungin tonttivarantoon on ajan saatossa kertynyt joukko tontteja, joiden luovuttaminen on haasteellista pääsääntöisesti tontin ominaisuuksiin liittyen. Tässä ehdotuksessa erillispientalojen varaus- ja luovutuskäytännöksi on pyritty luomaan mekanismi, jolla nämä haasteelliset kohteet saadaan rakentamisen ja asutuksen piiriin;
  - tonttien hakuun liittyvän varausajan pidentäminen. Rahoituslaitokset eivät nykyisillä käytänteillään mahdollista tontin hankinnan rahoittamista ennen kuin tontin hankkijan edellinen asunto on käytännössä myyty. Nykyisessä markkinatilanteessa myyntiajat kohteille ovat pitkiä ja sekä tonttien varausten peruuntuminen, että jatkoaikojen hakeminen varauksiin on yleistynyt. Maankäytön vastuualue on saanut runsaasti toiveita asiakkailta varausajan pidentämisestä. Pidentyvää varausaikaa on myös koitettu kompensoida esittämällä varausmaksun nostamista;
  - mahdollisuus käyttää kaupantekoon Maanmittauslaitoksen tarjoamaan sähköisen kiinteistövaihdannan palvelua. Palvelu mahdollistaa luovutukseen liittyvien sopimusten allekirjoittamisen asiakkaalle parhaiden soveltuvana ajankohtana ja on henkilön sijainnista riippumaton. Myös etenkin iältään nuoremmat asiakkaat ovat usein tottuneita sähköisten palveluiden käyttäjiä ja kokevat sähköisen kiinteistövaihdannan itselleen sopivimmaksi vaihtoehdoksi. Riihimäen kaupunki on myös ollut valtakunnan tasolla ensimmäisiä kuntia sähköisen kiinteistökaupan mahdollistamisen osalta sekä ensimmäinen kunta joka on tarjonnut mahdollisuuden tontin vuokraukseen käyttäen sähköistä kiinteistövaihdantaa. Palveluiden monipuolistaminen on kaupungille kilpailuetu sekä imagohyötyä tuottava tekijä. Sähköinen kiinteistövaihdanta ei poista tarjonnasta perinteistä fyysiseen luovutuskirjaan perustuvaa toimintatapaa, vaan laajentaa kaupungin palvelutarjontaa; sekä
  - useat tarkennukset ja täsmennykset vallitsevassa käytännössä. Uudistetussa varaus- ja luovutuskäytäntöehdotuksessa on kirjattu näkyviin aiempaa laajemmin luovutuskäytäntöön liittyviä asioita ja näin pyritty läpinäkyvämpään toimintaan sekä selkeyttämään asiakkaille luovutukseen sisältyviä ehtoja ja maksuja. Esimerkiksi vuonna 2018 hyväksytyn Riihimäen maapoliittisen ohjelman rakentamisvelvoitteen määrää koskeva sopimusehto on kirjattu näkyviin samoin kuin luovutuksensaajaan kohdistuvia muita kustannuksia, kuin kauppahinta on pyritty tuomaan avoimesti esille.
-

Maankäytön vastuualue esittää uusiksi erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännöiksi seuraavaa:

*Yleistä varaus- ja luovutusehdoista ja niiden tavoitteista:*

*Riihimäen kaupunki varaa ja luovuttaa erillispientalotontteja rakentamiseen kaupungin voimassa olevan maapoliittisen ohjelman sekä näiden periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on edistää kaupunkirakenteen suunnitelmallista ja taloudellista toteutumista kysyntää vastaavasti. Kaupungin tavoitteena on kohtuuhintainen, kilpailukykyinen ja monipuolinen tonttitarjonta, jossa luovutettaville tonteille asetetaan myös laadullisia tavoitteita sijainti huomioiden.*

*Erillispientalotonttien osalta tonttien varaamisen ja luovuttamisen osalta tulee kiinnittää huomiota erityisesti seuraaviin seikkoihin:*

- Luovutuksissa käytetään vakioitua sopimus pohjaa ja hyväksytyä menettelyä - näin turvataan luovutustensaajien tasapuolinen kohtelu ja varmistetaan luovutettavien tonttien sekä varaus- ja luovutustoimenpiteiden laatu;*
  - Luovutuksissa tulee erityistä huomioita kiinnittää luovutusten saajien tasapuoliseen kohteluun, rakennetun ympäristön laatuun sekä yhtenäisen ja toimivan kaupunkirakenteen turvaamiseen;*
  - Luovutusten tulee tapahtua asunto-ohjelman, asuntotuotantoarvion ja väestösuunnitteen tavoitteita tukien sekä kaupunkirakennetta vahvistaen;*
  - Tontteja luovutetaan asiakkaan tarpeen mukaan myymällä tai vuokraamalla; kummallakin tavalla tontin luovutukseen tulee kytkeä rakentamisvelvoite. Vuokraamalla luovutettujen erillispientalo-tonttien lähtövuokra on 5 % luovutetun tontin luovutushetken ajankohdan arvosta vuodessa. Vuokra tulee sitoa indeksiehtoon;*
  - Kaupunki luovuttaa erillispientalojen rakentamiseen vain sellaisia tontteja, jotka voimassa olevan asemakaavan mukaisesti on osoitettu erillispientalojen rakentamiseen;*
  - Erillispientalotontit luovutetaan käyttäen kaupungin aluehinnoittelua; ja*
  - Luovutuksissa tulee myös huomioida luovutettavan kohteen erityispiirteet sekä vallitseva markkinatilanne.*
-

Erillispientalotonttien varausta ja luovutusta koskevat periaatteet ovat:

1. Uudet alueet

Markkinointiin ensimmäistä kertaa avautuvat, uudet erillispientalotontit asetetaan myyntiin yhteishaululla. Yhteishausta julkaistaan ilmoitus vähintään kaupungin internet-sivuilla sekä Riihimäen alueella ilmestyvässä sanomalehdessä. Ilmoituksella ilmoitettavana määräaikana tontinhakija voi jättää alueen tonteista enimmillään kolmea tonttia koskevan, hakijaa sitovan, kirjallisen hakemuksen. Mikäli hakija hakee useampaa, kuin yhtä tonttia tulee haetut tontit asettaa etusijajärjestykseen. Hakemuksessa tulee myös ilmoittaa haluaako hakija ostaa vai vuokrata tontin. Yksittäisen tontin hinta määräytyy Riihimäen kaupungin erillispientalotonttien aluehinnoittelun mukaisesti. Tontin lähtövuokra on 5 % tontin luovutushinnasta ja vuokra on sidottu indeksiehtoon.

Mikäli hakija haluaa vastaanottaa samanaikaisesti useamman, kuin yhden tontin, tulee hänen ilmoittaa hakemuksessaan selkeästi hakemuksen koskevan kaikkien hakemuksessa ilmoitettujen tonttien samanaikaista vastaanottamista.

Hakemusta ei voi jättää ehdollisena siten, että hakemus olisi voimassa vain, mikäli hakija saa tietyn, haettavissa olevan tontin tai tonttiyhdistelmän. Mikäli hakija hakee mahdollisuutta vastaanottaa kaksi tai kolme tonttia, sitoutuu hän ottamaan vastaan kaikki tai sen osan tonteista, joka hänelle näiden varausta- ja luovutusta koskevien periaatteiden mukaan tulisi niistä tonteista, jotka hän on ilmoittanut haluavansa. Mikäli hakija hakee useampaa, kuin yhtä tonttia ei hakemuksessa ilmoiteta kohteille etusijajärjestyttä.

Hakijana voi toimia täysi-ikäinen, luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jolle ei ole aiemmin luovutettu tonttia kaupungin toimesta tai joka on edellisen kaupungilta vastaanottamansa erillispientalotontin osalta täyttänyt rakentamisvelvoitteensa. Samaan kotitalouteen kuuluvat luonnolliset henkilöt voivat kuitenkin jättää vain yhden hakemuksen kotitaloutta kohden. Hakemus vahvistetaan maksamalla varausmaksu. Hakijan hakemus on hylättävä, jos hän ei täytä näitä edellytyksiä.

Hakuajan päättymisen jälkeen tontin saajista tehdään viranhaltijapäätökset hakemusten mukaisessa etusijajärjestyksessä. Etusijajärjestyksen kannalta useaa tonttia samanaikaisesti hakeneen hakemus väistyy etusijajärjestyksessä ensimmäisellä sijalla olevan hakijan hakemuksen kohdalla ja on tasaveroinen muiden etusijajärjestyksen sijojen kanssa. Mikäli hakijoiden välistä järjestystä ei saada vielääkään ratkaistua, tontin saaja arvotaan. Päätöksellä tontin saaneen tulee tehdä kaupungin kanssa erillinen luovutusta koskeva sopimus vastaanottamansa tontin tai tonttien osalta tarkemmin kohdassa 4 selostetulla tavalla.

---

Varausmaksu hyvitetään täysimääräisenä kauppahinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus ei kaupungista johtumattomista syistä johda luovutukseen, menettää hakija varausmaksun kaupungille. Mikäli varaus ei johda tonttien luovutukseen, koska haetut tontit on luovutettu muille, palauttaa kaupunki varausmaksun täysimääräisenä ilman korkoa 30 päivän sisällä tonttia koskevan luovutus päätöksen lainvoimaisuudesta.

Tontit, joita ei yhteishaun perusteella ole saatu luovutettua siirtyvät kaupungin jatkuvasti tarjonnassa olevien tonttien joukkoon.

## 2. Jatkuvassa tarjonnassa olevat tontit

Riihimäen kaupungin jatkuvassa tarjonnassa markkinoimat tontit luovutetaan hakujärjestyksessä hakijoille joko myymällä tai vuokraamalla. Hakijan tulee hakemuksessaan ilmoittaa haluaako hän ostaa vai vuokrata tontin. Yksittäisen tontin hinta määräytyy Riihimäen kaupungin erillispientalotonttien aluehinnoittelun mukaisesti. Tontin lähtövuokra on 5 % tontin luovutushinnasta ja vuokra on sidottu indeksiehtoon.

Hakijana voi toimia täysi-ikäinen, luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jolle ei ole aiemmin luovutettu tonttia kaupungin toimesta tai joka on edellisen kaupungilta vastaanottamansa erillispientalotontin osalta täyttänyt rakentamisveloitteensa. Samaan kotitalouteen kuuluvat luonnolliset henkilöt voivat kuitenkin jättää vain yhden hakemuksen kotitaloutta kohden. Hakemus vahvistetaan maksamalla varausmaksu. Hakijan, joka ei täytä näitä edellytyksiä, hakemus on hylättävä.

Kaupungin jatkuvasta tontitarjonnasta on myös mahdollista hakea samanaikaisella luovutuksella useampaa, kuin yhtä tonttia. Enimmäismäärä samanaikaisesti luovutettaville tonteille on kolme. Hakemus vahvistetaan maksamalla varausmaksu haettua tonttia kohden. Hakijan, joka ei täytä näitä edellytyksiä, hakemus on hylättävä.

Kaupunki tiedottaa hakijaa vastaanotetusta hakemuksesta; tiedotteessa opastetaan hakijaa jatkotoimenpiteistä ja toimitetaan hakijalle varausmaksun maksamiseen tarvittavat tiedot. Tiedotteessa kerrotaan myös eräpäivä varausmaksun maksamiselle, joka on kuusi viikkoa hakemuksen vastaanottopäivästä.

Hakemuksesta tehdään viranhaltijapäätös, kun hakemus vastaa yllä kerrottua ja varausmaksu on maksettu. Päätöksellä tontin saaneen tulee tehdä kaupungin kanssa erillinen luovutusta koskeva sopimus vastaanottamansa tontin tai tonttien osalta tarkemmin kohdassa 4 selostetulla tavalla.

Varausmaksu hyvitetään täysimääräisenä kauppahinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus ei kaupungista johtumattomista syistä johda luovutukseen, menettää hakija varausmaksun kaupungille.

---

3. Pitkään tonttitarjonnassa olleet tontit sekä ominaisuuksiltaan haasteelliset tontit

Riihimäen kaupungin jatkuvassa tonttitarjonnassa on eri ajankohtina tavattu tontteja, jotka eivät kiinnosta ostajia joko tontin sijainnin, tontin rakennettavuuden, tontin liian korkeaksi katsotun hinnan taikka jonkin muun tonttia koskevan syyn vuoksi. Mikäli jatkuvassa tarjonnassa olevaa erillispientalotonttia ei ole luovutettu kahden vuoden sisällä jatkuvaan tarjontaan siirtymisen jälkeen tulee kaupunkikehityslautakunnan käsitellä tontin tilannetta. Käytännön syistä tulee lautakunnan helmikuun ja elokuun kokouksiin koostaa luettelo kahden vuoden ehdon täyttävistä tonteista. Mikäli lautakunta katsoo, että erillispientalotontin luovutuksen esteenä on tontin ominaisuuksiin tai hintaan liittyvä tekijä, tulee lautakunnan esittää kaupunginvaltuustolle tontin luovuttamista poikkeavalla menettelyllä – menettelyyn ei tule ryhtyä, mikäli tontin luovutuksen esteenä on yleinen heikko markkinatilanne tai muu yksittäisen tontin ominaisuuksista johtumaton syy.

Erillispientalotontin luovuttaminen poikkeavalla menettelyllä tarkoittaa tontin asettamista myyntiin julkisella, kuntalain edellytykset täyttävällä huutokaupalla. Kaupunkikehityslautakunnan tulee päättää tonttien huutokaupalla myyntiin asettamisesta sekä huutokaupan lähtöhinnasta, joka voi poiketa kaupungin erillispientontteja koskevasta aluehinnoittelusta; hinnoittelun tulee silti täyttää kuntalaissa asetetut vaatimukset. Huutokauppa tulee järjestää siten, että kaupunkikehityslautakunnalle jää toimivalta hyväksyä tai hylätä huutokaupan tulos. Mikäli tonttia ei saada luovutetuksi käytetystä poikkeusmenettelystä huolimatta palaa tontti kaupungin jatkuvaan tarjontaan ja tontin tilannetta voidaan käsitellä uudelleen poikkeavalla menettelyllä aikaisintaan vuoden kuluttua edellisen poikkeusmenettelyehdotuksen teosta.

4. Varausmenettely ja luovutussopimus

Tontit varataan käyttäen Riihimäen kaupungin sähköistä tontinvarausjärjestelmää. Halutessaan hakija voi jättää muunkin kirjallisen, vapaamuotoisen hakemuksen, josta käyvät ilmi sähköistä hakemusta vastaavat tiedot; hakujärjestyksen kannalta tällöin hakemus katsotaan järjestelmään kirjatuksi sillä hetkellä, kun se karta- ja tonttipalveluiden henkilöstön toimesta on hakijan muun kirjallisen hakemuksen perusteella sähköiseen järjestelmään syötetty. Muun kirjallisen hakemuksen syöttäminen järjestelmään tapahtuu maankäytön vastuualueen henkilökunnan muiden tehtävien ohessa ja hakemus on siirretty järjestelmään tavallisesti 1-2 arkipäivän kuluessa; hakemuksen jättäjän tulee kuitenkin huomioida, että pitempikin viive on mahdollinen. Muun kirjallisen hakemuksen jättöajankohta ei siten ole hakujärjestyksen vertailuajankohta.

---



*Päätöksellä tontin saaneen tulee tehdä kaupungin kanssa erillinen luovutusta koskeva sopimus vastaanottamansa tontin osalta kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun luovutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman. Mikäli hakija on hakenut useamman tontin vastaanottamista samanaikaisesti ja haun perusteella saanut vähintään kaksi tonttia, tulee luovutus tehdä yhdellä erillisellä sopimuksella kaikkien hakijan hakemien tonttien osalta samanaikaisesti. Kuuden kuukauden varausaika voidaan pidentää lisämaksusta 12 kuukauden mittaiseksi. Mikäli hakija haluaa käyttää pidennettyä varausaika, tulee varausmaksu suorittaa lisämaksullisena. Kaikkien hakijan hakemuksen perusteella luovutettujen tonttien osalta tulee luovutus tehdä yhdellä erillisellä sopimuksella samanaikaisesti.*

*Tontin luovutus tehdään luovutuksen saajan toiveen mukaan joko fyysistä luovutuskirjaa (kauppakirja, vuokrasopimus) käyttäen tai käyttämällä Maanmittauslaitoksen sähköistä kiinteistönvaihdannan välinettä. Kummallakin tavalla toteutettuna luovutuksessa käytetään kaupungin vakioidun sopimusohjan mukaisia luovutusehtoja.*

*Mikäli tontti luovutetaan vuokraamalla, tulee vuokralaisen hakea vuokraoikeuden kirjaamista sekä kiinnitystä vuokraoikeuteen vuokranmaksun saatavan vakuudeksi Riihimäen kaupungin hyväksi erikseen jokaiseen vastaanottamaansa tonttiin. Käytännössä vuokraoikeuden kirjaaminen ja kiinnityksen hakeminen tapahtuu siten, että vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokralainen allekirjoittaa myös kirjaamis- ja kiinnityshakemukset, jotka kaupunki lähettää kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisen ja kiinnityksen hakeminen tapahtuu vuokralaisen kustannuksella*

#### **5. Varausmaksusta**

*Uusia alueita koskevien erillispientalotonttien luovutusten sekä jatkuvassa tarjonnassa olevien erillispientalotonttien luovutusten kohdalla Riihimäen kaupunki käyttää hakemusten vahvistamiseksi varausmaksua. Varausmaksu on 1000 euroa varattavaa tonttia kohden. Kuudesta kuukaudesta 12 kuukauteen pidennetyn varausajan osalta kaupunki perii 2000 euron varausmaksun (lisämaksun osuus 1000 euroa). Hakijan tulee varausmaksua maksaessaan päättää maksaako 1000 euron perusmaksun (kuuden kuukauden varausaika) vai 2000 euron lisämaksullisen varausmaksun (12 kuukauden varausaika). Lisäaikaa varaukselle ei voi myöhemmin saada pelkästään varausmaksua lisää maksamalla, vaan varausajan pidennystä tulee hakea erillisellä hakemuksella. Varausmaksu tulee maksaa hakijan toimesta Riihimäen kaupungin pankkitilille; varausmaksusta ei lähetetä erillistä laskua.*

---

*Uusien tonttien hakumenettelyn yhteydessä varausmaksu tulee suorittaa viimeistään tonttien hakuajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä. Varausmaksu hyvitetään täysimääräisenä kauppahinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus ei hakijan toimien vuoksi johda luovutukseen, menettää hakija varausmaksun kaupungille. Mikäli varaus ei johda tonttien luovutukseen, koska haettu tontti tai haetut tontit taikka osa niistä on luovutettu muille, palauttaa kaupunki varausmaksun täysimääräisenä luovuttamatta jääneiden tonttien osalta ilman korkoa 30 päivän sisällä tontteja koskevan luovutuspäätöksen lainvoimaisuudesta.*

*Jatkuvassa haussa olevien tonttien osalta varausmaksu tulee olla suoritettuna viimeistään kuuden viikon sisällä hakemuksen jättöpäivästä. Mikäli varaus ei johda tonttien luovutukseen, koska haettu tontti tai haetut tontit taikka osa niistä on luovutettu muille, palauttaa kaupunki varausmaksun täysimääräisenä luovuttamatta jääneiden tonttien osalta ilman korkoa 30 päivän sisällä tontteja koskevan luovutuspäätöksen lainvoimaisuudesta.*

*Mikäli hakija on samanaikaisella hakemuksella hakenut useamman tontin luovutusta, eikä etusijajärjestyksen vuoksi ole saanut hakemiaan tontteja tai osaa niistä, on hakijalla oikeus peruttaa hakemuksensa. Tässä tapauksessa kaupunki palauttaa varausmaksun täysimääräisenä ilman korkoa 30 päivän sisällä siitä, kun on vastaanottanut kirjallisen peruutusilmoituksen.*

*Mikäli hakija ei maksa varausmaksua näissä periaatteissa kerrotussa ajassa katsotaan varaus peruuntuneeksi ja tontti vapautuu kaupungin jatkuvassa haussa olevien tonttien joukkoon.*

6. Muut kauppaan tai vuokraamiseen liittyvät maksut ja kulut

*Osana tontin luovutusta ja luovutukseen liittyvää prosessia syntyy kuluja, jotka kaupunki ohjaa sopimuksella luovutuksen saajan maksettavaksi. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi:*

- kaupungille syntyneet kulut tontin lohkomisesta; kaupunki siirtää lohkomisesta syntyneet kulut ensimmäisen luovutuksensaajalle sisällyttämällä sopimukseen ehdon siitä, että luovutuksen saaja maksaa kaupungille erillisen, lohkomiskuluja vastaavan korvauksen. Lohkomiskulujen määritykseen käytetään kaupungin voimassa olevaa taksaa lohkomisesta. Korvausta lohkomiskuluista ei palauteta luovutuksen saajalle, vaikka kauppa tai vuokraus myöhemmin peruuntuisi. Mikäli tontti palautuu kaupungille ja luovutetaan uudelleen toiselle luovutuksensaajalle, ei korvausta lohkomiskuluista enää toistamiseen suoriteta; ja*

- *kaupanvahvistajan palkkio; kaupunki siirtää tonttikaupan yhteydessä kaupanvahvistuksesta syntyvän kaupanvahvistusmaksun tai sähköisen kiinteistönvaihdannan asiointimaksun kulun luovutuksensaajalle luovutussopimukseen sisältyvällä ehdolla. Korvausta kaupanvahvistajan maksusta ei palauteta luovutuksen saajalle, vaikka kauppa myöhemmin peruuntuisi;*

*Lisäksi tontin kauppa, käyttöönotto sekä rakentaminen tuottavat luovutuksensaajalle kuluja, jotka eivät kuulu kaupungin maksettavaksi. Tällaisia kuluja ovat mm.:*

- *kaupasta syntyvä mahdollinen velvoite varainsiirtoveron maksuun;*
- *luovutetun tontin rakentamismahdollisuuksien selvittämisen tutkimuskulut;*
- *erilaisten tarvittavien viranomaislupien haun valmisteluun ja hakemiseen liittyvät kustannukset;*
- *rakentamisen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät kulut; sekä*
- *kunnallisteknisiin verkostoihin sekä erilaisiin sähkö-, tele-, tms. verkkoihin liittymisen kulut.*

#### **7. Rakentamisvelvoitteesta**

*Riihimäen kaupungin maapoliittisen ohjelman ja vallitsevan käytännön mukaisesti luovutettavalle tontille tulee asettaa luovutuksen yhteydessä luovutussopimukseen perustuva rakentamisvelvoite: Tontti tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa luovutusajankohdasta siihen valmiuteen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksytyin käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi tulee toteuttaa vähintään 40 % tontin rakennusoikeudesta. Rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen tulee sanktioida luovutussopimuksessa. Rakentamisvelvoitteelle voidaan myöntää jatkoaikaa ainoastaan perustelluista syistä.*

*Maapoliittisen ohjelman mukaan poikkeuksellisen laajoissa rakennushankkeissa voidaan rakentamisvelvoitteen määrästä ja kestosta poiketa luovutussopimuksen ehdoissa. Kaupunki katsoo kuitenkin, ettei useamman, kuin yhden omakotitalotontin luovuttaminen samalle luovutuksensaajalle samalla ajankohdalla muodosta maapoliittisessa ohjelmassa tarkoitettua poikkeuksellisen laajaa rakentamishanketta, eikä siten ole peruste poiketa luovutettujen tonttien osalta jokaiselle tontille erikseen asetettavasta rakentamisvelvoitteesta. Rakentamisvelvoitteen 40 % vaatimusta tontin rakennusoikeudesta ei myöskään voi tulkita muutoin kuin tonttikohtaisesti, vaan rakentamisvelvoitteen täyttymistä seurataan tonttikohtaisesti – toisen tontin rakentaminen 80 % rakennusoikeudesta ei siten vapauta toista tonttia rakentamisvelvoitteesta.*

---

8. Sopimus pohja ja indeksiehto

*Riihimäen kaupunki käyttää erillispientalotonttien luovutukseen vakioitua sopimus pohjaa, johon voidaan tehdä vähäisiä yksittäiseen tonttiin tai kauppaan liittyviä muutoksia. Muutoksilla ei kuitenkaan voida:*

- *poiketa kaupungin käyttämästä aluehinnoittelusta muutoin kuin näissä periaatteissa kerrotuilla tavoin;*
- *poistaa rakentamattoman tontin osalta rakentamisvelvoitetta tai ostajaa sitovaa ehtoa olemaan luovuttamatta tonttia rakentamattomana eteenpäin taikka edellisiä koskevaa sanktiointia; tai*
- *poistaa vuokratontin osalta:*
  - *velvoitetta vuokraoikeuden kirjaamiseen;*
  - *velvoitetta vuokranmaksun vakuudeksi tehtävään kiinnitykseen;*
  - *Riihimäen kaupungin oikeutta vuokralle antajana tehdä tarkastuksia vuokra-alueella; tai*
  - *vuokralaisen lunastusoikeutta.*

*Mikäli tontti luovutetaan vuokralle, tulee vuokra sitoa indeksiehdolla ajan kulumiseen.*

9. Tontin luovuttaminen osana tonttimarkkinointia

*Riihimäen kaupunki voi luovuttaa yksittäisiä erillispientalotontteja muusta luovutuskäytännöstä poikkeavalla tavalla silloin, kun tontti luovutetaan erityisessä markkinointitarkoituksessa (esimerkiksi osana erityistä tapahtumaa). Kaupunkikehityslautakunta voi tehdä erillisen päätöksen poiketa erillispientontteja koskevasta aluehinnoittelusta. Kaupunkikehityslautakunnan tulee päätöksessään päättää tontin luovutustapa sekä hinnoittelu huomioiden mitä lainsäädännössä säädetään.*

Kaupunkikehityslautakunnan toimivalta erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytäntöjä koskevassa päätöksessä perustuu Riihimäen kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 28 §:n kaupunkikehityslautakunnan ratkaisuvallan kohtaan 9.

Erillispientalotonttien hinnoittelun osalta toimivaltaa ei ole hallintosäännön pohjalta osoitettu millekään kaupungin elimelle ja hinnoittelua koskeva, voimassa oleva päätös on tehty Riihimäen kaupunginvaltuuston toimesta, joten kaupunkikehityslautakunnalla ei ole toimivaltaa tehdä päätöstä, jossa poiketaan Riihimäen kaupunginvaltuuston päätöksestä 25.1.2016 § 9 koskien kaupungin omistamien erillispientalotonttien hinnoittelua.

---

(av)

Ehdotus/elinkeinojohtaja:

Riihimäen kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä osaltaan edellä esitetyn luonnoksen Riihimäen kaupungin erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännöistä kaupungin uudeksi erillispientalotontteja koskevaksi varaus- ja luovutuskäytännöksi.

Koska uudistettu erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytäntö sisältää kohdissa 3 ja 9 Riihimäen kaupunginvaltuuston erillispientalotonttien hinnoittelua koskevasta päätöksestä 25.1.2016 § 9, tulee Riihimäen kaupunginvaltuuston hyväksyä erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännössä kaupunkikehityslautakunnalle esitetty toimivallan lisäys erillispientalotonttien hinnoittelun osalta. Tältä osin Riihimäen kaupunkikehityslautakunta esittääkin Riihimäen kaupunginhallitukselle edelleen Riihimäen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi edellä esitetyn luonnoksen osalta kohtiin 3 ja 9 sisältyvän, erillispientalotonttien hinnoitteluun liittyvän toimivallan lisäyksen hyväksymistä kaupunkikehityslautakunnan osalta.

Riihimäen kaupunkikehityslautakunta päättää uusien erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytäntöjen tulevan voimaan 1.3.2020 alkaen pois lukien edellä esitetyn luonnoksen kohdat 3 ja 9, joiden hyväksyntä edellyttää Riihimäen kaupunginvaltuuston päätöstä kaupunkikehityslautakunnan toimivallan lisäämisestä erillispientalotonttien hinnoittelun osalta. Kohtien 3 ja 9 osalta kaupunkikehityslautakunta tekee ehdollisen hyväksymispäätöksen, jonka mukaan kyseiset erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännöt tulevat voimaan mikäli Riihimäen kaupunginvaltuusto tekee tarvittavan päätöksen kaupunkikehityslautakunnan toimivallan lisäämisestä. Tältä osin erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännöt tulevat voimaan kaupunginvaltuuston mahdollisen päätöksen saatua lainvoiman.

Muutettu ehdotus/elinvoimajohtaja:

Riihimäen kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä osaltaan kokouksessa esitetyn LIITTEENÄ olevan luonnoksen Riihimäen kaupungin erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännöistä kaupungin uudeksi erillispientalotontteja koskevaksi varaus- ja luovutuskäytännöksi.

Koska uudistettu erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytäntö sisältää kohdissa 3 ja 9 Riihimäen kaupunginvaltuuston erillispientalotonttien hinnoittelua koskevasta päätöksestä 25.1.2016 § 9, tulee Riihimäen kaupunginvaltuuston hyväksyä erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännössä kaupunkikehityslautakunnalle esitetty toimivallan lisäys erillispientalotonttien hinnoittelun osalta.

---

Tältä osin Riihimäen kaupunkikehityslautakunta esittääkin Riihimäen kaupunginhallitukselle edelleen Riihimäen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi edellä esitetyn luonnoksen osalta kohtiin 3 ja 9 sisältyvän, erillispientalotonttien hinnoitteluun liittyvän toimivallan lisäyksen hyväksymistä kaupunkikehityslautakunnan osalta.

Riihimäen kaupunkikehityslautakunta päättää uusien erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytäntöjen tulevan voimaan 1.3.2020 alkaen pois lukien edellä esitetyn luonnoksen kohdat 3 ja 9, joiden hyväksyntä edellyttää Riihimäen kaupunginvaltuuston päätöstä kaupunkikehityslautakunnan toimivallan lisäämisestä erillispientalotonttien hinnoittelun osalta. Kohtien 3 ja 9 osalta kaupunkikehityslautakunta tekee ehdollisen hyväksymispäätöksen, jonka mukaan kyseiset erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännöt tulevat voimaan mikäli Riihimäen kaupunginvaltuusto tekee tarvittavan päätöksen kaupunkikehityslautakunnan toimivallan lisäämisestä. Tältä osin erillispientalotonttien varaus- ja luovutuskäytännöt tulevat voimaan kaupunginvaltuuston mahdollisen päätöksen saatua lainvoiman.

Päätös:  
Ehdotus hyväksyttiin.

---

Täytäntöönpano

asiaote/kaupunginhallitus

asiaote/elinvoima: Herpiö

Muutoksenhaku

asiaote/maankäyttö: Vettenterä, Franzen, Peppanen, Myllyntausta

Lisätietoja antaa

ei muutoksenhakuoikeutta (KuntaL 136 §)

kaupungingeodeetti Ari Vettenterä

---