



PROGRAM FÖR TOMTÖVERLÅTELSE

PROGRAM FÖR TOMTÖVERLÅTELSE

Programmet syfte är att skapa ett regelverk för överlåtelse och marknadsföring av tomter med avsikt att öka intresset för Kimitoöns kommuns tomter. Samtidigt skall programmet ge vägledning för tomtkunder om hur kommunen fungerar vid försäljning av färdiga bostadstomter. I huvudsak behandlas bostadstomter i detta program, men i viss mån också företags- och industritomter. Parallellt utarbetas ny prissättning för kommunens tomter, avsikten är att förenhetliga radhus- affärs- och industritomtpriserna så att de baserar sig på tomtens byggrätt istället för areal.

INNEHÅLL

1. Reservering av tomter
2. Tomtöverlåtelse, bostadstomter
3. Byggnadsskyldighet
4. Övriga återkommande villkor vid tomtförsäljning/arrendering
 - a. Tomtpris och betalning
 - b. Arrendeavgift och betalningsvillkor
 - c. Rådighetsbegränsning
 - d. Avtalsvite
 - e. Fastighetsbildning
 - f. Placering av ledningar och anordningar
 - g. Anslutningar
5. Radhus och höghustomter
6. Affärstomter och industritomter
7. Marknadsföring, samarbete med privata aktörer.

I. Reservering av tomter

Följande regler följs vid reservering av tomter.

- a. Utgångspunkten är att tomtintressenten skall beredas möjlighet att planera sitt kommande byggande.
- b. Kommunen förbinder sig att inte marknadsföra tomten under reserveringsperioden.
- c. Tomtreservering kan göras av privatperson eller av ett företag för en period av högst sex (6) månader (reserveringsperiod). Med en tomtreserveringsansökan förbinder sig tomtintressenten till att ingå köpe- eller arrendeavtal med kommunen inom reserveringsperioden. Samma familj (hushåll) kan reservera endast en tomt per gång.
- d. Reserveringsperioden kan förlängas med ytterligare sex (6) månader.
- e. Basen för arrendeavgiften är fastställda försäljningspriset för tomten.
- f. Reserveringsavgift uppbärs inte vid normal tomtöverlåtelse. Tekniska nämnden kan fatta beslut om införande av reserveringsavgift då nya områden marknadsförs första gången eller om nämnden konstaterar att den avgiftsfria reserveringen missbrukas. Reserveringsavgiften kan då uppgå till högst 10 % av tomtens fastställda pris och reserveringsavgiften räknas reserveraren till godo vid uppgörandet av köpe- eller arrendekontrakt. Vid arrendekontrakt räknas avgiften tillgodo per arrendeavgiftens förfallodag tills avgiften i sin helhet är kvitterad. Kommunen betalar ingen ränta för inbetalda reserveringsavgifter. I fall reserveringsavgift tillämpas och reserveraren avstår från tomten under reserveringsperioden, förbehåller sig kommunen rätt att hålla reserveringsavgiften i sin helhet som avtalsbot.



2. Tomtöverlåtelse, bostadstomter

Tomter kan överlåtas antingen via försäljning eller genom att ingå ett arrendeavtal.

a. Försäljningsbeslut/arrendebeslut

Förvaltningsstadgan ger tekniska chefen rätt att fatta försäljningsbeslut.

b. Försäljning

Vid försäljning upprättas ett köpebrev mellan parterna i enlighet med bestämmelserna i jordabalken (540/1995). I punkterna 4 och 5 nedan redogörs närmare för vilka villkor som normalt ingår i ett köpebrev för bostadstomt.

c. Arrendeavtal.

Tomtöverlåtelse kan också ske genom arrende. Kommunen förbehåller sig dock rätt att i varje enskilt fall besluta om tomt skall överlåtas genom arrendering eller försäljning. Vid utarrendering iakttas följande villkor:

1. Arrendeavtal för bostadsändamål upprättas i enlighet med jordlegolagen (258/1966).
2. Arrendetomter är avsedda för året runt boende och utarrenderas för 40 år. Arrendegivaren är, då arrendetiden upphör, skyldig att inlösa byggnader, träd och buskar samt andra varaktiga anordningar i enlighet med jordlegolagen § 34 och § 55.
3. Arrendatorn är skyldig att inom sex (6) månader från det att arrendeavtalet undertecknats, ansöka om registrering genom inskrivning av arrenderätten hos Egentliga Finlands lantmäteribrå.
4. Årsarrendet är 5 % av tomtens värde (försäljningspriset).
5. Tomtens första arrendator förbinder sig att bygga ett bostadshus på tomtens i enlighet med i kraft varande plan, byggnadsordning och bygglov. Den första arrendatorn får inte utan kommunens medgivande, överlåta arrenderätten åt tredje part, förrän byggnadsskyldigheten har uppfyllts. Ett villkor om detta intas i arrendeavtalet. I fråga om byggnadsskyldighet iakttas i övrigt vad som föreskrivs i p. 4. Byggnadsskyldighet.

Arrendetagaren har rätt att utan arrendegivarens samtycke överlåta tomten till tredje part i enlighet med jordlegolagen, § 30 och § 53. Byggnadsskyldigheten bör dock alltid uppfyllas innan tomten kan överlåtas till tredje part.

6. Arrendatorn har rätt att inlösa tomten till sin ägotomt när den har byggts enligt beviljat bygglov och byggnaden har slutgranskats av byggnadstillsynsmyndigheterna. Normalt är inlösningspriset lika med tomtens försäljningspris den dag arrendetagaren yrkar på att inlösa tomten. Arrendeavgift som betalats fram till inlösningstidpunkten beaktas inte i inlösningspriset.

3. Byggnadsskyldighet

I samtliga överlåtelseavtal (köpebrev eller arrendeavtal) om bostadstomt bör ingå en klausul om byggnadsskyldighet. Förvärvaren förbinder sig till att inleda byggandet av bostadshus i enlighet med i kraft varande plan inom två (2) år samt att slutföra byggandet, så att byggnaden kan tas i bruk inom fyra (4) år från undertecknandet av överlåtelsehandlingen. Ett villkor om detta intas i överlåtelsehandlingen.

Tekniska nämnden kan fatta beslut om att upphäva bestämmelsen om byggnadsskyldighet i följande fall:

- Endast på områden där försäljningen går trögt under flera år.
- Om tomten köps av en ägare till en redan bebyggd tomt i sin helhet som tilläggsmark.
- Om köparen köper två angränsande tomter på samma område, kan den ena tomten säljas utan byggnadsskyldighet.

I köpebrev om industri- eller affärstomt bör ingå en klausul om byggnadsskyldighet. Förvärvaren förbinder sig till att inleda byggandet av en industrihall eller affärsbyggnad i enlighet med i kraft varande plan inom två (2) år samt att slutföra byggandet, så att byggnaden kan tas i bruk inom fyra (4) år från undertecknandet av överlåtelsehandlingen. Ett villkor om detta intas som regel i överlåtelsehandlingen.

Säljande kollegialt organ kan fatta beslut om avvikelse gällande tiden för att uppfylla byggnadsskyldigheten. Byggnadsskyldigheten uppfylls på detaljplaner ämnade för industribyggnader om den uppförda byggnaden åtminstone omfattar:

- 20 % av den maximala byggrätten (då exploateringsstalet är 0,5) på tomter vars areal är maximalt 4 000 m²
- 15 % av den maximala byggrätten (då exploateringsstalet är 0,5) på tomter vars areal är över 4 000 m²
- 20 % av den maximala byggrätten om exploateringsstalet är lägre än 0,5 oberoende av tomtareal.

Byggnadsskyldigheten för affärstomter (K, KL eller motsvarande) avgörs från fall till fall av säljande kollegialt organ. I regel bör ett villkor om byggnadsskyldighet intas i överlåtelsehandlingen.

4. Övriga återkommande villkor vid tomtförsäljning/arrendering

a. Tomtpris och betalning

Försäljningspriset för en tomt fastslås av tekniska nämnden eller kommunstyrelsen i enlighet med förvaltningsstadgan och i övrigt enligt de direktiv som kommunstyrelsen fastställer. I tomtpriset ingår tomtens verkliga eller beräknade styckningskostnader. Betalning av köpeskillingen sker vid undertecknandet av köpebrevet utan särskilt kvitto, eller senast en vecka efter undertecknandet och då intas i köpebrevet ett villkor om att äganderätten till tomtens övergår då hela köpeskillingen har betalats.

b. Arrendeavgift och betalningsvillkor.

Arrendeavgiften är 5 % av tomtens värde (försäljningspriset). Arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex. Kommunen fakturerar arrendeavgiften så att den årligen ska betalas före utgången av maj månad.

c. Rådighetsbegränsning

I överlåtelsehandlingen bör följande villkor ingå:

Köparen/arrendetagaren förbinder sig till att inte sälja/utarrendera eller vidare överlåta tomten obebyggd, om säljaren ej ger sitt samtycke till detta. Säljaren meddelar sin vilja, att på köparens ansökan återköpa den obebyggda lägenheten till ursprunglig köpeskillning. Vid tomtarrende då byggnadsskyldighet inte förverkligats, iakttas vad som stadgas i jordlegolagen (258/1996), § 54.

d. Avtalsvite.

I överlåtelsehandlingen bör följande villkor ingå:

Ifall köparen inte uppfyller sin byggnadsskyldighet eller överlåter tomten i strid med avtalet obebyggd åt tredje part, är köparen skyldig att till säljaren som avtalsvite betala halva köpeskillningen, om inte säljaren beslutar om att ändra avtalsvitet.

Om arrendetagaren inte uppfyller sin byggnadsskyldighet eller överlåter tomten i strid med avtalet obebyggd åt tredje person, sägs avtalet upp i enlighet med § 54 jordlegolagen och därtill är arrendetagaren skyldig att som avtalsvite betala halva tomtens värde (försäljningspriset den dag tomten överläts på arrende) åt arrendegivaren, om inte arrendegivaren beslutar om att ändra avtalsvitet.

e. Fastighetsbildning

Säljaren står för fastighetsbildningskostnaderna primärt och kostnaderna ingår i köpeskillningen. Vid försäljning av industri- radhus- och affärstomter på detaljplaner där tomtindelningen inte är klar vid försäljningen, står köparen för fastighetsbildningskostnaden. Vid alla försäljningar står köparen för överlåtelseskatt och lagfartskostnader samt för kostnaderna för offentligt köpvittne.

f. Placering av ledningar och anordningar

I överlåtelsehandlingen intas ett villkor om att säljaren/arrendegivaren har rätt att installera nödvändiga kommunaltekniska anordningar på tomten. Kommunen (säljaren/arrendegivaren) är skyldig att efter installationsarbetena försätta tomten i ursprungligt skick. Tomtköparen/arrendetagaren ersätts för direkt skada som uppkommer på grund av installationerna.

g. Anslutningar.

I tomtöverlåtelsen ingår inte anslutning till kommunalteknik eller tomtanslutning till gata eller väg. Kommunen eller dess affärsverk tillhandahåller anslutning till kommunalteknik enligt fastställd taxa för vattentjänster. Gata eller väg byggs på detalj- eller byggnadsplanerat område, men tomtanslutningen sker på tomtköparens/arrendetagarens bekostnad på i planen anvisad plats.

5. Radhus- och höghustomter

Radhus och höghustomter erbjuds enbart till försäljning. I sådana fall där kommunen är part i det bolag som avser att bebygga tomten kan arrende komma ifråga. Kommunen understryker att alla initiativ som initieras av tomtintressenter, som avser att inleda byggande av radhus- eller höghus, bör betraktas som intressanta och värda att undersöka närmare.

Vid prissättning av nya bostadstomter för radhus eller höghus, bör prissättningsgrunden vara €/m²-vy. Byggrätten blir då den huvudsakliga prissättningsgrunden. Tomtens läge och omgivning beaktas då prissättningen fastslås.

6. Affärs- och industritomter

Affärs- och industritomter erbjuds enbart till försäljning.

Vid prissättning av nya affärstomter bör prissättningsgrunden vara €/m²-vy. Byggrätten blir då den huvudsakliga prissättningsgrunden.

Vid prissättning av industritomter bör prisbildningsfilosofin fortsättningsvis vara försiktig och tomter bör erbjudas förmånligt. Industritomterna bör innehålla en byggnadsskyldighet på samma villkor i tillämpliga delar som iakttas för bostadstomter. På sådana områden där detaljplanen medger det, kan tomten styckas ut åt köparen enligt dennes önskemål med vissa begränsningar.

7. Marknadsföring och samarbete med privata aktörer

Avdelningen för miljö och teknik är enligt förvaltningsstadga och budgetuppställning ansvarig för marknadsföringen av kommunens tomtreserv. Uppdraget verkställs i samråd med andra avdelningar och enheter och speciellt i samarbete med utvecklingsavdelningen. Tekniska nämnden bör årligen eftersträva att i budgeten anslå medel för marknadsföring av kommunens tomter.

Kommunens webbsida är den viktigaste kanalen för marknadsföring av tomter. Webbsidan skall alltid vara uppdaterad med de senaste händelserna om tomtöverlåtelse. Webbsidan skall åtminstone innehålla de mest väsentliga uppgifterna om respektive tomt (tomtnummer, namn, registeruppgifter, areal, byggrätt och pris eller arrendeavgift). Dessutom bör från webbsidan fås uppgifter om tomtöverlåtelsevillkor, reserveringsmöjligheter och skyldigheter och tomtens adress. Som utvecklingsarbete kan webbsidan förses med områdets och eller tomtspecifika foton, kort beskrivning av tomten samt en ”säljande” text om området. På varje tomtsida som behandlar ett område bör finnas en länk till den ikraft varande detalj- eller byggnadsplanen för området om sådan finns i elektronisk form. Tomtsidorna på webben bör ha tydliga länkar till olika anslutningsvillkor och taxor gällande vatten och avlopp samt gärna också länkar till aktörer som erbjuder anslutning av el-, telefon och bredband.

Vid marknadsföring av de olika bostadsområdena och speciellt vid planering av nya bostadsområden bör uppmärksamhet fästas vid profilering av området. Detta sker genom att analysera områdets naturliga karaktär, dess läge och detaljplanens syfte.

Kimitoön är inte betjänt av att sälja tomter som påminner om storstädernas, av markbrist präglade, minitomter. Kimitoöns styrkor i tomtförsäljningen är, rymd, areal, luft och tillgång till natur, skärgård och/eller landsbygd, samt tillgång till god service. Områdesegenskaper som dessa och därtill andra styrkeprofiler skall framhållas i tomtmarknadsföringen.

Tekniska nämnden har rätt att besluta om tomtpriser inom vissa gränser och med beaktande av kommunstyrelsens givna direktiv. I marknadsföringsarsenalen bör intas att tekniska nämnden kan fatta beslut om ”jippoaktiga” punktsatser som gäller enskilda tomter och enskilda avgränsade marknadsföringshändelser. Sådana kan vara att sälja enskilda tomter eller tomt för en symbolisk summa. Tekniska nämnden bör också överväga att sälja områden som en längre tid varit svårsålda, genom att erbjuda tomter verkligt förmånligt under en begränsad ”erbjudandeperiod” enligt principen TARJOUS!/ERBJUDANDE! I sådana fall är inte överlåtelse genom arrendeavtal möjlig.

Vid öppnande av nya områden då tomterna erbjuds för första gången är det skäl att överväga om tomter bjuds ut till försäljning eller arrende genom ett anbudsförfarande. Detta är speciellt lämpligt då det gäller områden som antas vara eftertraktade. I det fallet bör alltid ett minimipris/bottenpris fastslås.

Marknadsföringen av kommunens tomter skall också främjas genom samarbete med privata aktörer inom fastighetsförmedling eller tomtförsäljning. Kommunen skall delta i mässor enligt en marknadsföringsplan som utvecklingsenheten gör upp. Avdelningen för miljö- och teknik deltar i utarbetande av marknadsföringsplanen och i olika mässor, med personal och eller med material. Marknadsföring genom webbaserade tomt- och bostadskanaler övervägs alltid enskilt, men eftersom kanaler av typ Etuovi.com och Oikotie.fi ger stor synlighet så kan sådan typ av marknadsföring vara ett bra komplement till kommunens övriga kanaler.

Tillämpning av programmet för tomtöverlåtelse

Detta program för tomtöverlåtelse träder i kraft den 1.3.2018.

Programmet för tomtöverlåtelse har behandlats i teknisk nämnden den 23.1.2018.

