

TUUSULA

Yritystonttien varauskäytännöt verrokkikunnissa

KKL 7.6.2023

Järvenpää

- Varausmaksuton 3-4 kk suunnitteluvaraus.
 - Varausta voi jatkaa korkeintaan 6 kk, jolloin peritään 7-8 % tontin kauppahinnasta (pyöristys).
 - Maksu hyvitetään tontinluovutuksessa.
 - Tarvittaessa viranhaltijan tai toimielimen päätös.
- Erityistapauksissa (iso hanke tms.) kh:n päätöksellä 12kk varausmaksutta
- Palaute mallista on ollut hyvää ja aikamääreissä on myös joustettu
- Tiedot nähtävillä verkossa https://businessjarvenpaa.fi/wp-content/uploads/2023/02/Jarvenpaan-yritystontin-luovutusehdot_2023.pdf

JÄRVENPÄÄN YRITYSTONTTIEN VARAUSKÄYTÄNTÖ JA LUOVUTUSPERIAATTEET

YRITYSTONTIN VARAUSKÄYTÄNTÖ

- www.businessjarvenpaa.fi
- Yritystontteja markkinoidaan kaikille, mutta varataan kerralla vain yhdelle toimijalle
- Tontin *alustava suunnitteluvaraus* on voimassa 3–4 kk, tämä on *varausmaksutonta* aikaa
- Mikäli tämän jälkeen asiakas haluaa vielä jatkaa varausaikaa, perimme varausmaksuna 7–8 % tontin kauppahinnasta (varausmaksu pyöreä tasasumma), tarvittaessa viranhaltijan tai toimielimen päätös
- Varausmaksu huomioidaan lopullisessa kauppahinnassa (osa kauppahintaa)
- Varausmaksulla asiakas voi jatkaa suunnitteluaikaansa n. 6 kk (arviointi tapauskohtaisesti suunnitteluajan pituudesta)
- Jos varaus peruuntuu ostajan toimesta, varausmaksua ei palauteta

YRITYSTONTIN MYYNTI- TAI VUOKRAUSPROSESSI

- Kaupunki valmistelelee vuokraus- tai myyntipäätöksen asiakkaan kirjallisesta ostotai vuokraustarjouksesta
- Jos yritystontti vuokrataan asiakkaalle, **vuosivuokra on 5 % tontin myyntihinnasta**
- **Vuokraus- tai myyntipäätökset:** Kiinteistön luovuttaminen edellyttää kaupungin toimivaltaisen toimielimen (esim. kaupunginhallitus) lainvoimaista vuokraus- tai myyntipäätöstä.
 - **toimielimen päätös on julkinen asia**
 - Kauppakirjat/vuokrasopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myynti- tai vuokrauspäätös on lainvoimainen

RAKENTAMISVELVOITE

- Kauppakirjassa/vuokrasopimuksessa sovitaan kaikki asiat, myös **rakentamisvelvoite:**
 - rakennuksen tulee olla valmis kolmessa (3) vuodessa tonttikaupasta/vuokraajan alkamisesta ja loppukatselmus tulee olla tehty
 - rakennusoikeudesta toteutettava vähintään 50 %, jolloin laajentaminen on mahdollista myöhemmin

Hyvinkää

- Yritystonteissa ei käytössä varausmaksua
- Normaalitilanteessa varauksen pituus 6 kk
 - Pituus riippuu hankkeen koosta, toimijoiden määrästä, kaavatilanteesta jne
- Käytäntöjä ja joustavuutta on pidetty hyvänä koska kaikki hankkeet ovat erilaisia

Nurmijärvi

- Varauksen kestosta ei saatu tietoja mutta hakijalla tulee olla selvä suunnitelma hankkeen toteuttamisesta
- Prosessiin tyypillisesti kuuluu kaavamuutos tai jonkin luvan hakeminen, jolloin tehdään esisopimus, jossa arvioidaan kunnan kustannukset kattava maksu, joka hyvitetään kauppahinnassa tontinluovutuksen yhteydessä.
 - Esisopimukset sidotaan kaavamuutoksen lainvoimaisuuteen tai luvan myöntämiseen
- Käytäntöä on pidetty toimivana

Sipoo

- Yritystontteihin voidaan antaa aluksi 3 kk varaus suullisesti, jota voidaan jatkaa 3 kk mikäli siihen on perusteet, jonka jälkeen tehdään päätös tontinluovutuksesta
 - Kauppakirja tulee allekirjoittaa 3 kk kuluessa, jota voi jatkaa korkeintaan vuoden maksamalla 6 % varausmaksu, joka hyvitetään kaupan toteutuessa.
- Tietoja ei saatu kyselyhetkeen sattuneen henkilövaihdoksen myötä mutta tiedot on kerätty verkosta: https://www.sipoo.fi/wp-content/uploads/2020/11/tontinluovutusperiaatteet_2019_kh_26.11.2019.pdf

Sipoo

5.1 Yritystonttien

luovutusperiaatteet

Yritysalueilla sijaitsevat yritystontit luovutetaan pääsääntöisesti asemakaava-alueittain joko koko asemakaava-alue kerrallaan tai osissa yritysten tilantarpeesta, tonttien määrästä ja kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta riippuen.

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti kiinteällä hinnalla suorin yrityskontaktein ja neuvotteluin. Yritystontti voidaan luovuttaa aina joko myymällä tai vuokraamalla. Myös tarjouskilpailun järjestämistä voidaan poikkeustapauksissa harkita.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokratontti vuokrasopimuksen voimassaoloaikana markkinahintaan. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahinnassa. Vuokratontti on mahdollista lunastaa osittain kunnan erillisellä suostumuksella.

5.2 Yritystonttien varaaminen

Yritystontit varataan elinkeinopäällikön tai tonttipäällikön kautta. Tontin varaaminen edellyttää erillistä vapaamuotoista kirjallista varaushakemusta, jossa on kerrottu lyhyesti, mikä tontti halutaan varata, tietoja varaavasta tahosta ja alustava kuvaus tontille suunnitellusta hankkeesta.

Yritystonteille voidaan antaa aluksi kolmen kuukauden mittainen suullinen suunnitteluvaraus. Suullista suunnitteluvarausta voidaan jatkaa tämän jälkeen vielä kolmella kuukaudella, mikäli jatkamiseen on riittävät perusteet. Tämän jälkeen tonteista tehdään varsinainen myynti-/vuokrauspäätös.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa noin 3 kuukauden kuluttua siitä, kun myynti-/vuokrauspäätös on saanut lainvoiman. Määräaikaa kauppakirjan allekirjoittamiseksi voidaan pidentää myyntipäätöseen kirjatulla varausmaksulla, joka on 6 % kauppahinnasta. Varauskannalla varausta voidaan jatkaa enintään vuodella. Varausmaksu peritään, kun päätös on lainvoimainen. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa/ensimmäisessä vuosivuokrassa. Mikäli maksua ei makseta, varaus purkaantuu. Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu.

Kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisen määräaikaa voidaan jatkaa asiakkaan hakemuksesta erillisellä päätöksellä yhden kerran kolmella kuukaudella perustellusta syystä.

Tontin ostajalla/vuokralaisella on oikeus teettää maaperätutkimus varaamallaan tontilla ennen tontin luovutusta.

Kunta voi valtuuttaa tontin varanneen henkilön tai tahon hakemaan rakennuslupaa tontille ennen tontin vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista.

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Kerava

- Keravan tietoja ei saatu kyselyhetkeen sattuneen sairastapauksen vuoksi mutta vuonna 2021 saatujen tietojen mukaan varausmaksua ei ole käytössä.

Vertailu Tuusulaan

- Tuusulan varauskäytännöt ovat hyvin samankaltaiset Hyvinkään kanssa.
- Kaikki selvitettyt kunnat olivat tyytyväisiä omiin käytäntöihinsä ja joustavuuden tarvetta korostettiin useimmissa vastauksissa
- Huomioitavia asioita:
 - Yksinkertaisuus ja yritysmuonteisuus
 - Varausmaksun hyötyanalyysi