

Päivitetty
9.6.2017

OHJE

Tonttien ostotarjouksen tekemisessä huomioitavia seikkoja

Vuonna 2015 päättyneet ja uusitut asuntotonttien pitkäaikaiset sopimukset

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 25.3.2015, että vuonna 2015 päättyneiden ja uusittujen pitkäaikaisien asuntotonttien sopimusten vuokralaisille tarjotaan mahdollisuutta vuokraamansa tontin ostamiseen.

Vuokralaisten, joiden pitkäaikainen asuntotontin maanvuokrasopimus on päättynyt ja uusittu pitkäaikaisesti vuonna 2015, tulee tehdä tämän ohjeen mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään **31.12.2017**. Vuokralainen ei ole menettänyt oikeuttaan tontin ostamiseen uuden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella.

Aikaisemmin kuin vuonna 2015 päättyneet ja uusitut asuntotonttien pitkäaikaiset sopimukset

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 25.3.2015 myös, että vuokralaisille, joiden pitkäaikainen asuntotontin maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015, ja joille on tehty uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus, tarjotaan mahdollisuutta tonttinsa ostamiseen vuoden 2016 alusta alkaen. Päätösten mukainen ostomahdollisuus koskee asuntotonttien vuokralaisia, joiden pitkäaikainen vähintään noin 50 vuoden pituinen asuntotontin maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015, ja joille on tehty uusi pitkäaikainen vähintään noin 50 vuoden pituinen asuntotontin maanvuokrasopimus.

Vuokralaisten, joiden pitkäaikainen asuntotontin maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015, ja joille on tehty uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus, tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään **31.12.2019**.

Ostotarjouksen hyväksymisen edellytykset

Asuntotonttien ostomahdollisuus koskee kaupunginvaltuuston ja kiinteistölautakunnan päätösten mukaisesti vain tontteja, joiden pitkäaikainen maanvuokrasopimus on tullut edellä esitetyllä tavalla vähintään kertaalleen uusituksi pitkäaikaisesti, eli ostomahdollisuus ei lähtökohtaisesti koske muita kaupungin vuokralle antamia tontteja. Ostotarjouksen hyväksymisen edellytyksenä on, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön kehittämisen kannalta pitkällä aikavälillä. Tontin myynti ei myöskään saa vaarantaa eikä vaikeuttaa kaupungin pitkántähtäimen maapoliittisten tavoitteiden toteutumista eikä kaupungin kehittämismahdollisuuksia.

Tonttia ei myöskään voida myydä, mikäli tontilla on yksittäisenä maa-alueena sellainen merkitys kaupungille, että tontin myynti merkittävästi huonontaisi kaupungin toimintamahdollisuuksia

alueella (esim. tontilla sijaitsee maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita).

Edellytysten täyttymisen arvioimiseksi pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston ja/tai muun asianomaisen hallintokunnan kannanotto sen jälkeen, kun kaupungille on toimitettu ostotarjous tontin ostamiseksi. Ostomahdollisuus koskee edellä mainitusta edellytyksistä johtuen lähtökohtaisesti vain kerros- ja rivitalotontteja.

Ostotarjouksen sisältö

Ostotarjouksesta tulee ilmetä ostotarjouksen kohteena olevan tontin kiinteistötunnus ja osoite, tontin ostohinta sekä tarjouksen tekijän täydelliset yhteystiedot (Y-tunnus, postiosoite, yhteys henkilön nimi, puhelinnumero ja sähköpostiosoite).

Ostotarjouksen tekijällä tulee olla ostotarjouksen tekvän yhtiön/yhteisön nimenkirjoitusoikeus. Ostomahdollisuudesta kiinnostuneiden tulisi käsitellä asia huolellisesti ennen ostotarjouksen tekemistä, koska jotta kiinteistö voidaan ostaa, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaki edellyttää usein kaikkien osakkeenomistajien yksimielisyyttä. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista yhtiömuotoisen vuokralaisen tulee myös esittää selvitys siitä, ettei yhtiökokouksen päätöstä ole moitittu (moittimattomuustodistus).

Ostotarjouksen hinnan tulee vastata näillä sivuilla olevan myyntihinnoista laaditun taulukon mukaista myyntihintaa. Taulukossa ilmoitetut hinnat eivät ole kaupunkia sitovia, vaan kaupunki voi valtuuston päätöksen perusteella muuttaa hintaa 10 %:lla. Mikäli hinta korjauksen jälkeenkin johtaisi esimerkiksi tontin erityisen hyvän tai heikon sijainnin tai muiden ominaisuuksien vuoksi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen, tontin myyntihinta määritetään erikseen. Arvioinnin kohtuuttomuusedellytysten täyttymisestä tekee tonttiosasto. Lisäksi kauppahintaan voi tulla muutoksia, mikäli tontin rakennusoikeus poikkeaa myyntihinnan määrittelyn pohjana käytetystä rakennusoikeudesta. Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 9 kuukautta eteenpäin siitä ajankohdasta, kun se on toimitettu tonttiosastolle.

Kirjalliset suljetut ostotarjoukset osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristö-lautakunnalle ja toimitetaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontti-yksikön asiakaspalveluun postitse osoitteeseen:

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontti-yksikkö, PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI.

Tarjous on sitova. Mikäli tarjouksentekijä peruu tarjouksen, kaupunki voi periä siitä kaupungille aiheutuneet kulut. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä tehdyt tarjoukset, mikäli ne eivät vastaa kohdissa ostotarjouksen hyväksymisen edellytykset sekä tässä kohdassa ostotarjouksen sisältö mainittuja edellytyksiä.

Kaupunki pidättää oikeuden olla myymättä tonttia myös, mikäli ilmenee, että yhtiömuodossa toimiva tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain tai kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä ostotarjoukset tai myyntiä koskeva päätös ei saa lainvoimaa taikka myyminen muutoin pitkittyy tai estyy.

Tonttien myyntiehdot

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tämän ohjeen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan, mikäli kaupungin johtosäännön mukaan toimivaltainen viranomainen päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman.

Kauppakirja allekirjoitetaan viipymättä sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kauppakirjat ovat Helsingin kaupungin puolesta allekirjoitettavissa.

Tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämään viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäksi kauppakirjaan tullaan sisällyttämään tässä ohjeessa esitetyjä asioita, kuten esimerkiksi maaperäehdot ja kaupungin oikeus maanalaisten hankkeiden toteuttamiseen. Näiden lisäksi kauppakirjaan tullaan tarpeen vaatiessa sisällyttämään myös muita tonttikohtaisia erityisehtoja.

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen ei aikanaan päättää myydä tonttia ostajalle tai mikäli po. myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy taikka mikäli tontin myyminen ostajalle muutoin viivästyy tai estyy.

Maksut

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista. Varainsiirtoveron suuruus kiinteistöjen kohdalla on neljä prosenttia kauppahinnasta. Ostaja vastaa myös muista kaupan tekemisestä aiheutuvista kustannuksista, kuten esimerkiksi kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista.

Kaupunki ei palauta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Myöskään aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria ei palauteta.

Rekisteröinti

Vuonna 2015 päättyneiden ja uusittujen pitkäaikaisten sopimusten tontit on jo merkitty kiinteistörekisteriin tai kaupunki on hakenut niiden rekisteröintiä. Kaupantekohetkellä tontin tulee olla merkitty kiinteistörekisteriin ja sen tulee vastata voimassa olevaa asemakaavaa. Mikäli tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, ostajan tulee kustannuksellaan hakea tontille mahdollinen tonttijako, lohkominen ja rekisteröinti.

Rasitteet

Ostaja on velvollinen ilman aiheetonta viivytystä kustannuksellaan laatimaan myytävän tontin rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan po. rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista tontin

sekä kaupungin omistamien yleisten katu- ja puistoalueiden tai muiden tonttien välille taikka esimerkiksi kunnallistekniikan pitämistä varten.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista tai yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Maaperä

Kaupungin ja Ostajan välillä on ollut voimassa myytävästä tontista tai tontin muodostaneesta alueesta asuntoalueen pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Mainitun aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli tontilla havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, Ostaja vastaa kustannuksellaan tapahtuneesta tontin maaperän pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta sekä tontilla olevien jätteiden poistamisesta.

Kaupunki ei vastaa myöskään mistään alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinneista ja perustuksista. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan alueella olevat jätteet sekä vanhat rakenteet.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajalle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta tai alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Johdot ja muut rakenteet

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot kaupunkimittausosaston johtotietopalvelusta.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Tontin kauppakirjaan tullaan ottamaan ehdot, jolla kaupungille tai sen määräämälle (esimerkiksi HSY) Varataan pysyvä oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa edellä mainittuja mahdollisia johtoja ja muita vastaavia laitteita ja rakenteita myytävän tontin alueella.

Kaupunki ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajalle taikka kolmannelle saattaa aiheutua mahdollisista kunnallisteknisten johtojen ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden rakentamisesta, pitämisestä, käyttämisestä, huoltamisesta, uudistamisesta taikka mahdollisesta siirtämisestä johtuen.

Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä kauppakirjan mukaista käyttöä.

Asemakaava

Ostaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevia asemakaavan määräyksiä, kuten suojelumääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Kauppakirjaan tullaan sisällyttämään kaupungin vakioehtojen mukainen sopimussakkolauseke, jonka mukaan mikäli ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta ostaja on velvollinen korvaamaan kaupungille tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kiinteistövero

Tontin ostamisen jälkeen ostajasta tulee kiinteistöverovelvollinen myös maapohjan osalta. Tämä tarkoittaa sitä, että ostajan tulee suorittaa kiinteistöveroa sekä rakennuksesta että maapohjasta. Lisätietoja kiinteistöveron maksamisesta ja sen suuruuden määräytymisestä saa verohallinnon kiinteistöverotuksen palvelunumerosta 029 497 020 ja www.vero.fi.