

NURMEKSEN KAUPUNKI

**TONTTIEN JA MUIDEN MAA-ALUEIDEN LUOVUTUKSISSA  
NOUDATETTAVAT MENETTELYTAVAT JA LUOVUTUSEHDOT**

1. LUOVUTUKSEN KOHTEET JA LUOVUTUSTAVAT
2. LUOVUTUSMENETTELY
3. KOHTEIDEN HINNOITTELU JA MUUT LUOVUTUSEHDOT
4. MAAN LUOVUTTAMINEN TILAPÄISEEN KÄYTTÖÖN

LIITE 1: ALUERAJAUSKARTTA

LIITE 2: PITKÄMÄEN VIHREÄN TEOLLISUUDEN ALUEEN  
(KÄNKKÄÄLÄ) ALUERAJAUS- JA SIJAINTIKARTTA

14.2.2018

# 1

## LUOVUTUKSEN KOHTEET JA LUOVUTUSTAVAT

### 1.1

#### Asuintontit

Kaupunki luovuttaa asuinkäyttöön omakotitalo-, rivitalo- tai kerrostalotontteja. Luovutuksen kohteina voivat olla asemakaava-alueilla vain asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukaiset ne tontit, jotka ovat valmiin kunnallistekniikan piirissä tai sen piiriin välittömästi tulossa ja asemakaava-alueen ulkopuolella vain kyläkeskusten alueilla sijaitsevat kohteet.

Kaupunkirakennepalvelujen maankäytön tulosityksikkö pitää yllä luetteloa luovutettavista omakotitalotonteista.

Rakentamattoman asuintontin luovutus voi tapahtua ensi vaiheessa vain vuokraamalla. Myöhemmin mahdollisesti tapahtuvan lunastuksen edellytyksistä sovitaan vuokrasopimuksessa.

Kaupunki voi luovuttaa myös asemakaavan mukaisen ja sitovan tonttijaon mukaisen tontinosan ko. tontin muun osan omistajalle tai haltijalle sekä lisäalueita asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin tontteihin. Lisäalueilla tarkoitetaan tässä vain tonttikäytön kannalta tarpeellisia alueita.

### 1.2

#### Teollisuus- ja liiketontit

Kaupunki luovuttaa yrityskäyttöön teollisuus- ja liiketontteja. Luovutuksen kohteina voivat olla pääsääntöisesti asemakaavan mukaiset ko. tarkoitukseen varatut tontit, mutta perustellusta syystä myös voimassa olevassa asemakaavassa joko kokonaan tai osittain muuhun käyttötarkoitukseen varattu kohde edellyttäen, että asemakaavan muutos uutta käyttötarkoitusta varten on mahdollinen, ja että asemakaavan muutoksen laatimisesta on sovittu luovutuksen yhteydessä. Edellä sanottu koskee myös teollisuus- ja liiketonttien osia sekä rakennuspaikkojen osia.

Rakentamattoman teollisuus- tai liiketontin luovutus voi tapahtua ensi vaiheessa vain vuokraamalla. Myöhemmin mahdollisesti tapahtuvan lunastuksen edellytyksistä sovitaan vuokrasopimuksessa.

Mitä edellä kohdassa 1.1. on sanottu tontinosan tai lisäalueen luovuttamisesta se koskee myös teollisuus- ja liiketontteja

### 1.3

#### Muuhun käyttöön tarkoitetut tontit ja alueet asemakaava-alueella

Kaupunki voi luovuttaa asemakaava-alueelta myös muuhun kuin em. käyttötarkoituksiin tarkoitettuja tontteja tai alueita taikka niiden osia. Jos kohteen käyttötarkoitus on ristiriidassa asemakaavan kanssa, on luovuttamisen edellytyksenä lisäksi aina se, että asemakaavan muutos uutta käyttötarkoitusta varten on todettu mahdolliseksi, ja että muutoksen laatimisesta on sovittu luovutuksen yhteydessä.

Muuhun käyttöön tarkoitetun tontin tai alueen luovutus voi tapahtua ensi vaiheessa vain vuokraamalla. Myöhemmin mahdollisesti tapahtuvan lunastuksen edellytyksistä sovitaan vuokrasopimuksessa.

Mitä edellä kohdassa 1.1. on sanottu tontinosan tai lisä-alueen luovuttamisesta, se koskee myös muuhun käyttöön tarkoitettuja tontteja ja alueita.

#### **1.4**

##### **Lomarakennuspaikat**

Kaupunki voi luovuttaa lomarakennuspaikkoja vain asemakaava-, ranta-asemakaava- tai rantaosayleiskaava-alueilta kaavan mukaisina lomarakennuspaikkoina. Edellä sanottu koskee myös lomarakennuspaikkojen osia. Kaupunki voi luovuttaa myös lisäalueita kaava-alueiden ulkopuolisiin rakennuspaikkoihin. Lisäalueilla tarkoitetaan tässäkin tapauksessa vain tonttikäytön kannalta tarpeellisia alueita.

Luovutus tapahtuu pääsääntöisesti myymällä ja vain perustellusta syystä vuokraamalla.

#### **1.5**

##### **Muut kohteet**

Muiden kuin em. kohteiden luovuttamisesta päätetään aina erikseen. Luovutus tapahtuu pääsääntöisesti myymällä ja vain perustellusta syystä vuokraamalla.

## **2**

### **LUOVUTUSMENETTELY**

#### **2.1**

##### **Asuintontit**

Kohde luovutetaan sille, joka on sen ensiksi kirjallisesti tai sähköisesti varannut. Varaus on voimassa maksuttomana 2 kk ajan ilman erillistä päätöstä, jonka jälkeen varausta voi jatkaa 500 € varausmaksulla 1 v ajan. Kauppa tai vuokrasopimus on tehtävä 1 kk kuluessa varausajan päättymisestä tai muuten varaus raukeaa. Varausmaksu otetaan huomioon jo maksettuna kauppahinnan tai vuokran osana. Jos varaus peruutetaan tai se raukeaa, kaupunki palauttaa puolet varausmaksusta. Kohteen varausaika voi alkaa vasta siitä, kun kohdetta koskeva asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaiset.

Erikseen niin päätettäessä tontteja voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailumenettelyä käyttäen. Päätöksen kilpailumenettelyn käytöstä tekee kaupunginhallitus teknisen viraston esityksestä.

## 2.2

### Teollisuus- ja liiketontit

Kohde luovutetaan sille, joka on sen ensiksi kirjallisesti tai sähköisesti varannut. Varaus on voimassa maksuttomana 2 kk ajan ilman erillistä päätöstä, jonka jälkeen varausta voi jatkaa 1 500 € varausmaksulla 2 v ajan. Kauppa tai vuokrasopimus on tehtävä 1 kk kuluessa varausajan päättymisestä tai muuten varaus raukeaa. Varausmaksu otetaan huomioon jo maksettuna kauppahinnan tai vuokran osana. Jos varaus peruutetaan tai se raukeaa, kaupunki ei palauta varausmaksua. Kohteen varausaika voi alkaa vasta siitä, kun kohdetta koskeva asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaiset.

Liiketonttien luovutuksessa noudatetaan ensisijaisesti aina tarjouskilpailumenettelyä ja toissijaisesti perustellusta syystä neuvottelumenettelyä.

## 2.3

### Muuhun käyttöön tarkoitetut tontit ja alueet

Kohteiden luovutuksissa noudatetaan ensisijaisesti aina tarjouskilpailumenettelyä ja toissijaisesti perustellusta syystä neuvottelumenettelyä.

## 2.4

### Rakennetut kohteet

Kohteiden luovutuksissa noudatetaan ensisijaisesti aina tarjouskilpailumenettelyä ja toissijaisesti perustellusta syystä neuvottelumenettelyä.

## 3

### LUOVUTETTAVIEN KOHTEIDEN HINNOITTELU JA LUOVUTUSEHDOT

Ellei erikseen ole toisin päätetty, noudatetaan Nurmeksen kaupungin omistaminen tonttien ja muiden maa-alueiden luovutuksissa luovutettavien kohteiden hinnoittelun ja muiden luovutusehtojen osalta tämän asiakirjan määräyksiä.

### 3.1

#### Luovutushinnat

#### 3.1.1

##### Yleistä

Kaikki jäljempänä mainitut yksikköhinnat ovat voimassa 01.01.2014 alkaen ja 31.12.2014 saakka, jonka jälkeen hinnat korjataan aina kalenterivuodeksi kerrallaan elinkustannusindeksin muutokseen perustuen. Indeksikorjauksessa perusindeksinä pidetään aina kesäkuun 2014 indeksilukua ja tarkistusindeksinä aina edellisen vuoden marraskuun indeksilukua. Korjattu hinta ilmoitetaan 0.1 € tarkkuudella.

Tonteilla oleva puusto sisältyy tässä mainittuun hintoihin siltä osin, kuin puuston hakkuuarvo ei ylitä 2000 €/ha. Puuston em. arvon ylittävä osa lisätään kauppahintaan.

Kaupasta päätettäessä laskennallista kauppahintaa voidaan alentaa perustelluista kohdekohtaisista tekijöistä johtuen enintään 20 %.

Kun luovutuksessa on kysymys aiemmin vuokralla olleen kohteen myynnistä vuokramiehelle, hyvitetään kauppahinnassa kaupantekovuoden mahdollisesti jo maksettu vuokra. Jos kysymyksessä oleva kohde on ollut vuokralla jo ennen 01.01.2014, voidaan myyntihintana käyttää silloisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaan määritettävää lunastushintaa, jos hinta siten määriteltynä muodostuu ostajan kannalta edullisemmaksi.

Asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla tieyhteyden rakentamiskustannukset eivät sisälly jäljempänä esitettyihin perushintoihin. Tieyhteyden rakentamiskustannusten velkomisesta päätetään aina erikseen.

Vuokrattaessa kohteen 1. vuosivuokran määrä on aina 5 % kohteen vastaavasta myyntihinnasta.

Muiden, kuin tässä asiakirjassa mainittujen kohteiden osalta, luovutushinnoista päätetään aina erikseen.

### **3.1.2**

#### **Omakotitalotontit:**

Asemakaava-alueella noudatetaan liitekartan mukaiseen aluejakoon perustuvia seuraavia yksikköhintoja:

Osa-alue I: 10 €/m<sup>2</sup>  
Osa-alue II: 8 €/m<sup>2</sup>:

Asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla perushinta on 1.2 €/m<sup>2</sup>.

### **3.1.3**

#### **Rivi- kerrostalotontit:**

Asemakaava-alueella noudatetaan seuraavia aluekohtaisia yksikköhintoja:

Osa-alue I: 40 €/kem<sup>2</sup>  
Osa-alue II: 32 €/kem<sup>2</sup>

### **3.1.4**

#### **Teollisuustontit ja vastaavat:**

Kun tontti luovutetaan ilman julkista kilpailutusta yrityskäyttöön, tulee tontin hinnan vastata aina vähintään luovutetun kohteen käypää markkinahintaa. Tämän varmistamiseksi kaupungilla tulee olla aina käytettävissään ulkopuolisen asiantuntijan antama riittävän ajantasainen ja kattava näkemys teollisuustonttikohteiden käyvästä hintatasosta.

Ohjehintana ja samalla minimihintana teollisuustonttien luovutuksissa asemakaava-alueella käytetään hintaa 3.2 €/m<sup>2</sup>, ellei edellä sanotusta tai tonttikohtaisista tekijöistä muuta seuraa:

Asemakaava-alueen ulkopuolella teollisuustonttien hinnoittelusta päätetään erikseen tapauskohtaisesti.

Edellä sanotun hinnoittelun lähtökohtana on, että tontti on valmiin kulkuyhteyden piirissä, että tontille on mahdollista saada vesi- ja viemäriliittymä, ja että tontin tavanomaisista kuntoonpanotöistä vastaa tontin vuokramies.

### **3.1.5**

#### **Pitkämäen vihreän teollisuuden alue**

Edellä määriteltyjen tonttien ja muiden maa-alueiden luovutuksissa noudatettavien menettelytapojen ja luovutusehtojen lisäksi Nurmekseen vuoden 2015 aikana valmistunutta ja vuonna 2018 laajentunutta, uutta Pitkämäen vihreän teollisuuden (Känkkäälä) teollisuusaluetta koskevat erikseen määritellyt, kaupunginvaltuustossa päätetyt hinnat seuraavasti:

Teollisuusalueen perustamiskustannusten perusteella Pitkämäen vihreän teollisuuden alueen (Känkkäälä) kortteleita 30–35 koskee ohje- eli minimihinta 4,30 €/m<sup>2</sup>. Hinnat ovat voimassa 1.4.2018 alkaen.

### **3.2**

#### **Muut myyntiehdot**

Ellei erikseen ole toisin päätetty Nurmeksen kaupungin luovutuskaupoissa käytetään seuraavia kauppaehtoja:

1. Kauppahinnan maksuaika voi olla enintään 1 kk kaupasta.
2. Hallintaoikeuden siirtyminen ostajalle voi tapahtua jo kauppapäivänä.
3. Omistusoikeuden siirtyminen ostajalle voi tapahtua vasta sen jälkeen, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.
4. Veroja ja julkisoikeudellisia maksuja koskeva vastuvelvoitteen siirtyminen ostajalle tapahtuu omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä.
5. Vastuu luovutuksen ns. sivukuluista (kaupanvahvistus- varainsiirtovero-, lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannukset) jäävät aina ostajan vastattaviksi. Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään ostajalta myös niissä tapauksissa, kun tontti on muodostettu jo aiemmin kiinteistöksi kaupungin kustannuksella. Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään ostajalta kaupantekopäivänä voimassa olevan kiinteistönmuodostamistaksan mukaisesti.
6. Ranta-asemakaava-alueella tai haja-asutusalueella sijaitsevan määrälakaupan yhteydessä määrälalasta muodostettavalle kiinteistölle voidaan antaa osuus yhteisiin vesialueisiin (mahdollisia koskiosuuksia lukuun ottamatta) ilman kauppahinnan korotusta, jos ko. kiinteistöllä on olemassa osuus yhteisiin vesialueisiin.
7. Kauppakirjan ehtoihin tulee sisällyttää em. ehtojen lisäksi kaupanteon yhteydessä myös muut hyvään kiinteistökauppatapaan kuuluvat ehdot.

### 3.3

#### **Vuokrausehdot**

Nurmeksen kaupungin maa-alueiden vuokrauksissa noudatetaan soveltuvin osin samoja ehtoja, kuin myyntikaupoissa. Vuokrasopimukset laaditaan kuntaliiton ao. sopimusmalleja soveltaen.

Vuokra-aika voidaan sopia enintään 60 v. mittaiseksi.

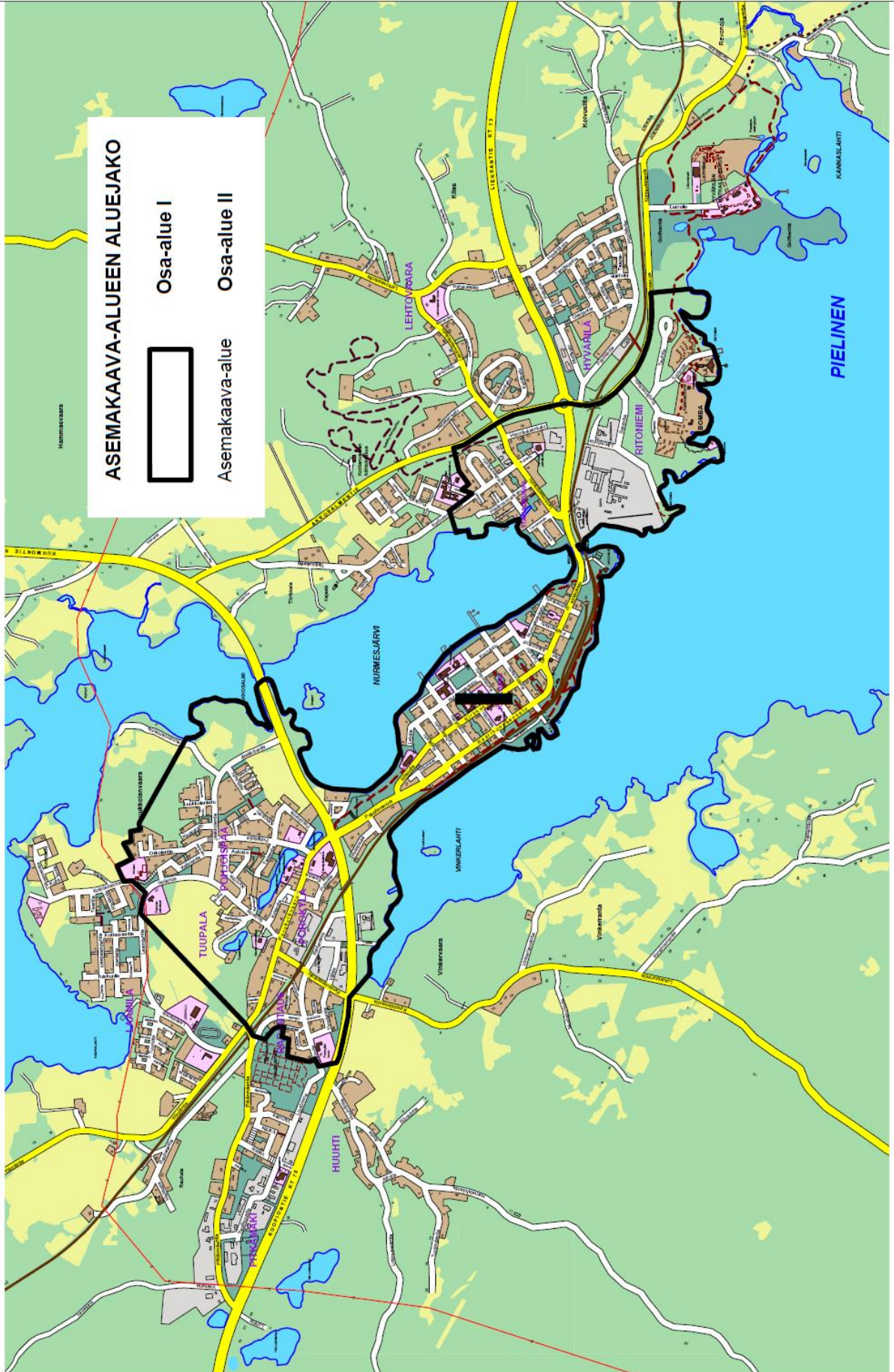
### 4

#### **MAAN LUOVUTTAMINEN TILAPÄISEEN KÄYTTÖÖN**

Luovuttaminen voi tapahtua kerrallaan enintään 5 v. ajaksi.

Luovuttamisessa tulee noudattaa soveltuvin osin edellä sanottuja luovutusehtoja.

Maa-alueen luovuttamisesta tilapäiseen käyttöön peritään vuokran lisäksi 150 € suuruisen lupamaksu. Saman alueen jatkovuokrauksessa lupamaksun suuruus on 50 €.





30.11.2017

