

# Tekniset muutokset kaupungin käyttämiin tonttien luovutuskirjapohjiin ja luovutettavissa olevien tonttien hinnoittelutaulukoihin

Kaupunginhallitus 06.11.2023 § 315  
888/02.05.00.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi ja maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

## Taustaa

Naantalin kaupunginhallitus hyväksyi 16.1.2023 § 4 Naantalin kaupungin Asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2023 – 2026. Yhdeksi ohjelmakauden toimenpiteistä oli kirjattu luopuminen kaupungin voimassa olevasta käytännöstä periä vesihuollon liittymismaksuista ennakko-osuus.

Ennakkoliittymismaksujen periminen on ollut kaupungin periaatteena 1990-luvun alusta lähtien ja sitä on sovellettu tontinluovutuksiin liittyvien maanvuokrasopimusten ja kauppakirjojen yhteydessä sekä laadittaessa maankäytösopimuksia. Tieto tontinluovutuksen yhteydessä perittävästä ennakkoliittymismaksusta on sisällytetty myös tontinhinnoittelua koskeviin päätöksiin ja asiakirjoihin sekä esimerkiksi tontinluovutuskilpailujen kilpailuohjelmiin.

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston esityksestä 25.9.2023 § 57 kaupunginhallitus on päättänyt 2.10.2023 § 278, että Naantalin kaupunki luopuu vesihuollon ennakkoliittymismaksujen perimisestä. Siirtymäajan osalta on päätetty, että uuteen käytäntöön siirrytään kaupungin tonttien hinnoittelua ja luovutusta taikka muita sopimuksia koskevissa päätöksissä, jotka laaditaan 1.1.2024 alkaen. Samassa yhteydessä päätettiin lisäksi, että kaupungin tonttisovelluksessa markkinoitavien jatkuvan haun tonttien osalta vanhat luovutus päätökset tullaan kumoamaan ennakkoliittymismaksujen osalta, mikä edellyttää erillisen päätöksen ja tämän jälkeen sopimus pohjien teknisen korjaamisen.

## Olemassa olevat hinnoittelutaulukot ja luovutuskirjapohjat

Sopimus pohjien ja muiden materiaalien tekninen korjaaminen koskettaa sekä asuin- että yritystontteja. Asuintonttien osalta on alueittain olemassa joko Naantalin kaupunginhallituksen (KH) tai -valtuuston (KV) tekemä voimassa oleva päätös tai päätökset tonttien hinnoittelusta ja luovutuskirjapohjista. Päätökset ovat alueittain seuraavat:

- **Murikko / Vihnetie:** Hinnoittelu KH 29.5.2023 § 169, luovutuskirjapohjat KH 14.8.2023 § 215.

- **Perhetalo I / AP-tontit:** Hinnoittelu KH 27.3.2023 § 82, luovutuskirjapohjat KH 27.3.2023 § 83.

- **Asuntomessualueen pohjoispuoli:** Hinnoittelu ja luovutuskirjapohjat KH 30.5.2022 § 172.

- **Perhetalo I / Hiukkaskuja:** Hinnoittelu KH 2.11.2020 § 326, luovutuskirjapohjat KH 22.8.2022 § 232.

- **Perhetalo I / Meteoritie:** Hinnoittelu ja luovutuskirjapohjat KH 2.11.2020 § 326.

- **Itä-Immanen:** Hinnoittelu KH 2.4.2007 § 189, luovutuskirjapohjat KH 20.8.2007 § 381.

- **Merimasku / Järvensuu, Mäntylänrinne ja Särkänrinne:** Hinnoittelu ja luovutuskirjapohjat KV 8.2.2016 § 8.
- **Rymättylä / Heinänen:** Hinnoittelu KV 30.3.2015 § 16, luovutuskirjapohjat KH 17.8.2009 § 331.
- **Rymättylä / Rauhalanpuisto:** Hinnoittelu KH 22.10.2012 § 433, luovutuskirjapohjat KH 17.8.2009 § 331.
- **Velkua / Teersalo:** Hinnoittelu ja luovutuskirjapohjat KV 8.6.2015 § 47.
- **Velkua / Palva:** Hinnoittelu KV 8.6.2009 § 34, luovutuskirjapohjat KH 17.8.2009 § 331.

Yritystonttien osalta on löydettävissä alueelliset päätökset tonttien hinnoittelusta, mutta luovutuskirjapohjia ei ole yritystonttien osalta hyväksytetty. Yritystonttien luovutuksissa onkin käytetty Kuntaliiton kulloisia luovutuskirjamalleja täydennettynä Naantalin tontinluovutusperiaatteiden mukaisilla erityisehdoilla. Merimaskun Särkänrinteen osalta on vuonna 2016 tehtyyn päätökseen kirjattu, että mikäli alueen tontti luovutetaan yritystoiminnan käyttöön, käytetään pohjana alueen asuintontin luovutuskirjapohjaa tarvittavin muutoksin.

Yritystonttien alueelliset hinnoittelupäätökset ovat seuraavat:

- **Isosuo:** KH 24.2.2020 § 52.
- **Navire:** KV 24.4.2017 § 36.
- **Luolala / Kuormatie:** KV 24.4.2017 § 35.
- **Merimasku / Särkänrinne:** Hinnoittelu ja luovutuskirjapohjat KV 8.2.2016 § 8.
- **Rymättylä / Maskulainen:** KV 7.6.2010 § 37.

Rymättylän hinnoittelupäätöksen yhteydessä tonteille ei määritetty ennakkoliittymismaksuja, vaan ne on laskettu tontinluovutuksen yhteydessä.

### **Ennakkoliittymismaksujen käsittely olemassa olevissa luovutuskirjapohjissa**

Voimassa olevissa luovutuskirjapohjissa ennakkoliittymismaksut on sisällytetty kauppakirjojen osalta ehtoon 5.2 *Muut maksut* ja maanvuokrasopimusten osalta ehtoon 3.3. *Muut maksut*. Ehdot on kirjattu luovutuskirjapohjissa seuraavasti:

#### Kauppakirjaluonnos

##### 5.2.

##### *Muut maksut*

*Kauppahinnan lisäksi ostaja suorittaa myydyin tontin lohkomiskulut X (X) euroa, kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa sekä **ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkoston liittymisestä X (X) euroa**, jotka suoritetaan (käteisellä) kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuna.*

#### Maanvuokrasopimusluonnos

##### 3.3.

##### *Muut maksut*

*Vuokramies suorittaa tontin lohkomiskulut X (X) euroa sekä **ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkoston liittymisestä X (X) euroa**, jotka suoritetaan (käteisellä) vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty verkostoon,*

*liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuna.*

## **Luovutuskirjapohjissa oleva maininta maksujen suorittamisesta käteisellä**

Erityisesti vanhemmissa luovutuskirjapohjissa esiintyy maininta siitä, että sopimuskohtan *Muut maksut* alla olevat maksut tulee suorittaa käteisellä luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa. Tämä on aiheuttanut kysymyksiä ostajien ja vuokralaisten taholta, jotta pitääkö sopimusehtoa noudattaa kirjaimellisesti. Koska nämä maksut suoritetaan hyvin harvoja tapauksia lukuun ottamatta ennen allekirjoitusta, on aiheellista poistaa maininta maksujen suorittamisesta käteisellä.

Tämä korjaus tulisi tehdä edellä lueteltujen luovutettavissa olevien tonttien luovutuskirjapohjien ohella myös vuokratonttien lunastuksessa käytettävään kauppakirjapohjaan. Lisäksi vuokratonttien lunastuspohjassa on ehdossa *5.1 Kauppahinnan maksaminen* myös maininta kauppahinnan suorittamisesta käteisellä, joka tulisi myös poistaa.

## **Toimenpide-ehdotus**

Voimassa olevista kauppakirja- ja maanvuokrasopimuslupajista voidaan teknisellä korjauksella poistaa sopimusehdoista maininta vesihuollon ennakkoliittymismaksuista ja tuoda sen korvaavaksi ehdoksi ostajan tai vuokralaisen velvollisuus vastata liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) asettamista velvoitteista.

Samassa yhteydessä voidaan poistaa erityisesti vanhemmissa luovutuskirjapohjissa oleva maininta maksujen suorittamisesta käteisellä allekirjoitustilaisuudessa ja korvata se maininnalla, että kaupungin määrittelemien maksujen tulee olla suoritettuna ennen allekirjoitusta. Kaupanvahvistajan palkkio voidaan kuitenkin suorittaa kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa, mikäli ostaja näin tahtoo.

Luovutettavissa olevien tonttien luovutuskirjapohjissa ehto *Muut maksut* tulisi siis muuttamaan seuraavanlaisiksi:

### *Kauppakirjaluonnos*

#### *5.2.*

#### *Muut maksut*

*Kauppahinnan lisäksi ostaja suorittaa ennen kauppakirjan allekirjoitusta myydyn tontin lohkomiskulut X (X) euroa, sekä viimeistään kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa, jotka kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.*

*Ostajalla on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.*

### *Maanvuokrasopimuslupajissa*

#### *3.3.*

#### *Muut maksut*

*Vuokramies suorittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin lohkomiskulut X (X) euroa, joka kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.*

*Vuokramiehellä on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.*

Vuokratontin lunastuksessa käytettävän kauppakirjapohjan osalta ehdot 5.1 Kauppahinnan maksaminen ja 5.2. Muut maksut korjataan seuraavanlaisiksi:

5.1

*Kauppahinnan maksaminen*

*Kauppahinta suoritetaan kokonaisuudessaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.*

5.2.

*Muut maksut*

*Kauppahinnan lisäksi ostaja suorittaa viimeistään kaupantekotilaisuudessa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa.*

Uusia luovutuskirjapohjia ja hinnoittelutaulukoita sovellettaisiin niihin luovutuksiin, joista päätökset tehdään 1.1.2024 alkaen. Kaupungin toimistopalvelut ja maankäyttöosasto tekevät loppuvuoden 2023 aikana tarvittavat muutokset olemassa oleviin luovutuskirjapohjiin ja tonttimarkkinoinnin materiaaleihin, jotta ne vastaavat vuodenvaihteen jälkeistä tilannetta, jossa ennakkoliittymismaksuja ei enää peritä.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupungin käytössä oleviin luovutettavissa olevien tonttien luovutuskirjapohjiin tehdään teknisenä korjauksena muutos, jossa pohjista poistetaan maininta vesihuollon ennakkoliittymismaksuista. Pohjiin lisätään korvaavana maininta, että tontin omistajalla tai haltijalla on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

- Naantalin kaupungin käytössä oleviin luovutuskirjapohjiin tehdään teknisenä korjauksena muutos, jossa luovutuskirjassa määritellyiden maksujen osalta poistetaan maininta niiden suorittamisesta käteisellä luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa ja korvataan se maininnalla, että sopimusehdon mukaiset maksut tulee olla suoritettuna ennen allekirjoitusta; poikkeuksena kaupanvahvistajan palkkio, jonka ostaja voi halutessaan suorittaa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

- Luovutettavissa olevien tonttien markkinointimateriaali ja hinnoittelutaulukot muutetaan siten, että niistä poistetaan maininnat vesihuollon ennakkoliittymismaksuista; sekä

- Muutettuja luovutuskirjapohjia käytetään niissä tontinluovutuksissa, joista tehdään päätös 1.1.2024 alkaen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.