

## Vastaus aloitteeseen / Kuntalaisaloite koskien kaupungin myymien omakotitalotonttien takaisinostoa

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.06.2022 § 104

Valmistelu ja lisätiedot Maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaislouma, puh. 040 7340798, ossi.hosiaislouma@orimattila.fi

### Aloitteen tiivistelmä

Kaupunkikehitys- ja tekninen toimiala on saanut käsiteltäväkseen kuntalaisaloitteen koskien kaupungin myymien omakotitalotonttien takaisinostoa.

Aloitteessa ehdotetaan, että kaupunki ostaisi yksityiselle myymänsä omakotitalotontin tontin omistajan ehdotuksesta takaisin, mikäli kuntalaisella ei ole aikomusta rakentaa tontille.

Aloitteessa esitetään, että takaisinostohinta olisi alhaisempi, esim. 75 % myyntihinnasta. Näin katettaisiin uudelleenmyynnistä aiheutuvat kulut.

Oheismateriaali:

Kuntalaisaloite; kaupungin myymien omakotitalotonttien takaisinosto 2.11.2020

### Taustaa

Orimattilan kaupungin hyväksymien omakotitonttien kauppakirjapohjien mukaisesti kaupungin myymillä tonteilla on rakentamisvelvoite, joka katsotaan täytetyksi, kun uudisrakennuksen perustus on rakennettu ja rakennustarkastaja on hyväksynyt perustukset kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä lukien. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää rakennusaikoja.

Kauppakirjapohjassa on myös kohta, jossa todetaan: Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden tai luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti edelleen, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kauppakirjan mukaisen kauppahinnan määrän, ellei kaupunki erityisistä syistä vapauta ostajaa joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

Lisäksi kauppakirjapohjassa on maininta, että mikäli kauppa myöhemmin puretaan ostajan pyynnöstä tai siirretään kaupungin välityksellä kolmannelle, suorittaa kauppakirjan mukainen ostaja kaupungille kaupan purkamisesta tai siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista yhteensä 135,00 euroa.

Kauppakirjaehtojen mukaisesti kaupunki ei ole veloitettu ostamaan myymiään tontteja takaisin, mutta voisi periä sopimussakkona kauppakirjan mukaisen kauppahinnan määrän, mikäli ostaja ei ole täyttänyt rakentamisvelvoitepykälää. Toistaiseksi kaupungin luovut-

tamissa tonteissa on ollut ainoastaan yksittäisiä kyseisen veloitteen laiminlyöntejä ja asioista on päästy sopimalla eteenpäin, eikä sopimussakkopykälää ole tarvinnut käyttää. Sopimussakkopykälällä tavoitellaan sitä, ettei tontin hankintaa tehtäisi harkitsematta ja että myydyt tontit rakentuisivat ajallaan.

Selvää on, että välillä tontin ostajalle on mahdollista tulla inhimillisistä esteistä tontin rakentamiseen kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Äkilliset muutokset elämäntilanteessa voivat johtaa siihen, ettei rakentaminen ole enää ollenkaan mahdollista. Näin ollen näissä tilanteissa on hyvä perustellusta syystä antaa mahdollisuus myydä tontti takaisin kaupungille, jottei se jäisi pitkiksi ajoiksi rakentamattomaksi ja tontti saataisiin uudelleen myyntiin. Tällä hetkellä kaupungissa voimassa olevilla ehdoilla tontit ostetaan käytännössä samalla hinnalla takaisin, jolla se on myytykin. Alkuperäisestä kauppahinnasta vähennetään ainoastaan aikaisemmin mainittu 135 euroa, joka ei kata kaikkia asian valmistelusta aiheutuvia kuluja. Tällainen käytäntö ei ole kaupungin kannalta kannattavaa.

Edellä mainittujen asianhaarojen perusteella, tässä aloitteessa esitetty alhaisempi takaisinostohinta voisi jatkossa olla kaupungin kannalta sopiva ratkaisu ja se voitaisiin ottaa huomioon parhaillaan valmistelussa olevan maapoliittisen ohjelman päivityksessä sekä uusien kauppakirjapohjien valmistelussa.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että tonttien takaisinostoperiaatteita tarkastellaan parhaillaan valmistelussa olevan maapoliittisen ohjelman päivitysprosessin sekä uusien kauppakirjapohjien valmistelun yhteydessä.

Samalla esitetään, että aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginhallitus 08.08.2022 § 291  
34/10.00.02/2022

Liite nro 9

Esittelijä vt. kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa aloitteeseen tehdyn selvityksen kaupunginvaltuustolle tiedoksi ja esittää, että valtuusto toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.