

Kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmallien hyväksyminen

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.11.2022 § 164

Valmistelu ja lisätiedot Maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaislouma, puh. 0407340798 tai ossi.hosiaislouma@orimattila.fi

Orimattilan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 5.11.1997 § 87 hyväksynyt nykyisin käytössä olevat kauppakirjamallit, joihin on 2000 luvun vaihteessa tehty päivitys markoista euroihin. Lisäksi kaupunginhallitus on päätöksellään 18.1.2010 § 24 hyväksynyt maanvuokrasopimusten periaatteet ja sopimus pohjat. Maanvuokrasopimus pohjaan on kaupunginhallituksen 20.6.2016 § 223 tekemän päätöksen mukaisesti tehty muutos kohtaan 7.7 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto. Kaupunginvaltuusto on myös Hennan asuinalueen tonttien myyntiin laittamisen yhteydessä päättänyt, että alueen tonttien vuosivuokra on 5 % vahvistetusta vuosivuokrasta.

Varsinkin kauppakirjapohjiin on ilmennyt tarvetta tehdä päivityksiä, koska yli kahdessakymmenessä vuodessa on kauppakirjan muoto joiltain osin muuttunut ja ajantasaistunut. Lisäksi lakipykäliin on tullut ajansaatossa päivityksiä, joita tällä ajantasaistuksella myös korjattaisiin (ajantasaistus myös maanvuokrasopimusten osalta). Mallien päivittämisessä on osin otettu mallia muiden kuntien vastaavista asiakirjoista.

Näillä perustein on kaupunkikehitys- ja tekninen toimiala valmistellut oheiset kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmallit, koskien omakotitonttien ja pienteollisuustonttien luovutusta.

Oleellisia muutoksia asuintonttien aikaisempiin kauppakirjamalleihin ovat:

- Vaaranvastuu pykälän lisäys
- Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on rakennettu kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen. Aikaisemmin velvoite on katsottu täytetyksi, kun rakennuksen perustukset on hyväksytysti tehty.
- Sopimussakko pykälään selvennystä/tarkennusta.
- Pilaantuneet maat pykälän lisäys.

Oleellisia muutoksia teollisuustonttien aikaisempiin kauppakirjamalleihin ovat:

- Kauppahinnan suorituksen osoittaminen kaupantekotilaisuudessa. Aikaisemmin ollut kuukausi maksuaikaa.
- Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kaupan allekirjoituksella.
- Vaaranvastuu pykälän lisäys.
- Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on rakennettu kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen. Aikaisemmassa mallissa velvoite on katsottu täytetyksi, kun rakennuksen perustukset on hyväksytysti tehty ja vähintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta on rakennettu.
- Sopimussakko pykälään selvennystä/tarkennusta.
- Pilaantuneet maat pykälän lisäys.

Muutokset asuintonttien aikaisempiin maanvuokrasopimusmalleihin ovat:

- Lisätty kohta, jossa vuosivuokraksi valitaan joko 5% tai 6% väliltä, riippuen siitä onko tontti Hennasta tai muualta Orimattilasta.
- Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on rakennettu kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen. Aikaisemmin velvoite on katsottu täytetyksi, kun rakennuksen perustukset on hyväksytysti tehty.
- Yleistä tarkennusta lakipykäliden numerointiin.

Muutokset yritystonttien aikaisempiin maanvuokrasopimusmalleihin ovat:

- Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on rakennettu kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen. Aikaisemmin velvoite on katsottu täytetyksi, kun rakennuksen perustukset on hyväksytysti tehty.
- Yleistä tarkennusta lakipykäliden numerointiin.

Liitteenä on hyväksyttäväksi esitettävien mallien lisäksi aikaisemmin hyväksytyt mallit.

Liite 7 (asuintonttien kauppakirjamalli 1997)
Liite 8 (teollisuustonttien kauppakirjamalli 1997)

Liite 9 (asuintonttien maanvuokrasopimusmalli 2010
vuoden 2016 korjauksella)

Liite 10 (teollisuustonttien maanvuokrasopimusmalli
vuoden 2016 korjauksella)

Liite 11 (asuintonttien kauppakirjamalli 2022)

Liite 12 (teollisuustonttien kauppakirjamalli 2022)

Liite 13 (asuintonttien maanvuokrasopimusmalli 2022)

Liite 14 (teollisuustonttien maanvuokrasopimusmalli
2022)

Päätöksellä ei ole yritysvaikutuksia.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että tehtävissä rakennuspaikkojen luovutuksissa kaupungin ollessa myyjänä/vuokranantajana käytetään liitteenä olevia päivitettyjä kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmalleja. Maanvuokrasopimusmallit eivät koske maatalousmaan vuokraa, eikä lyhytaikaisia, alle viiden vuoden mittaisia vuokrasopimuksia.

Päätös Valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti. Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 436
441/10.00.02/2022

Valmistelu ja lisätiedot hallintojohtaja Lilli Peltonen,
lilli.peltonen(at)orimattila.fi, 044 781 3602

Nykyiset kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmallit (neljä) ja uudet (neljä) ovat

oheismateriaalina 3 - 10.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että tehtävissä rakennuspaikkojen luovutuksissa kaupungin ollessa myyjänä/vuokranantajana käytetään liitteenä olevia päivitettyjä kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmalleja. Maanvuokrasopimusmallit eivät koske maatalousmaan vuokraa, eikä lyhytaikaisia, alle viiden vuoden mittaisia vuokrasopimuksia.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että tehtävissä rakennuspaikkojen luovutuksissa kaupungin ollessa myyjänä/vuokranantajana käytetään liitteenä olevia päivitettyjä kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmalleja. Maanvuokrasopimusmallit eivät koske maatalousmaan vuokraa, eikä lyhytaikaisia, alle viiden vuoden mittaisia vuokrasopimuksia.