

Tonttien luovuttaminen Sipoossa	2
Tonttien hinnan määräytyminen	3
Pientalotonttien ja yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttaminen	4
Pientalotontin ja yhtiömuotoisen asuntotontin varaus ja vuokrasopimus	4
Yritystonttien luovuttaminen	6
Yritystontin varaus ja luovuttaminen	6
Tontin luovutuksen ehdot	7
Luovutuskirjan ehdot	7
Rakentamisvelvoite	7
Sopimussakko	7
Muut kustannukset	8
Purkava ehto	8
Johtojen sijoittaminen	8
Ympäristösuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus	8
Vuokran suuruuden tarkistaminen	8
Vuokratun tontin ostaminen	9
Vuokraoikeuden siirto	9
Alivuokraus	9
Vuokrasuhteen kesto	9
Vuokranantajan lunastusvelvollisuus	9
Tontinluovutusperiaatteista poikkeaminen	10

Sisällys

Tonttien luovuttaminen Sipoossa

Sipoon kunnan tontinluovutustoiminnalla tuetaan kunnan strategiaa ja sen alaisia ohjelmia, sekä toteutetaan kunnan taloudellisia ja elinkeinopoliittisessa ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Tontinluovutuksen lähtökohtina ovat avoimuus, yhdenvertaisuus ja tasapuolinen kohtelu tontinhakijoita kohtaan. Julkisesti saatavilla olevat tontinluovutusperiaatteet mahdollistavat yhtenäiset tontin luovutuskäytännöt Sipoon kunnassa ja ne lisäävät tontinluovutukseen liittyvää läpinäkyvyyttä. Tontinluovutusperiaatteet antavat raamit tontinluovutukseen, mutta varsinaiset tonttikohtaiset periaatteet päätetään myyntipäätöksen yhteydessä ja osapuolia sitovat tontinluovutusehdot sovitaan kauppakirjoissa ja vuokrasopimuksissa.

Sipoon kunta luovuttaa asemakaavan mukaiset tontit lähtökohtaisesti vuokraamalla vähintään rakentamisen ajaksi. Pientalotontit, yhtiömuotoiset asuntotontit ja alle hehtaarin suuruiset yritystontit luovutetaan aina vuokraamalla rakentamisen ajaksi. Yli hehtaarin suuruiset yritystontit voidaan vuokraamisen sijaan luovuttaa myös myymällä, mikäli se on tontille suunnitellun hankkeen kannalta perusteltua. Maanvuokrasopimus voi vaihdella 30 vuodesta 70 vuoteen, kuitenkin yritystonteissa maksimi maanvuokrasopimuksen pituus on 30 vuotta. Yli 30 vuoden pituisissa maanvuokrasopimuksissa maanvuokrataso tarkistetaan sopimuksen 30 ja 50 vuoden kohdalla vastaamaan sen hetkistä markkinavuokratasoa. Tontin vuokraoikeuden haltija saa ostaa tontin itselleen rakentamisvelvoitteen täyttymisen jälkeen, ellei toisin ole päätetty.

Sipoon kunta pyrkii tarjoamaan monipuolisesti tontteja asumiseen kaikista taajamista. Sipoon kunnan asuminen painottuu kolmeen taajama-alueeseen: Nikkilään, Söderkullaan ja Talmaan. Yritystontteja Sipoon kunnalla on tarjolla Bastukärrin, Vaahteramäen, Sipoonlahden ja Boxin yritysalueilla.

Sipoon kunnassa tontit luovutetaan kunnanhallituksen päättämien periaatteiden mukaisesti. Jokaisesta luovutettavasta tontista tehdään erillinen luovutuspäätös joko kunnanhallituksen valtuutuksen tai kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Asemakaavan mukaiset pientalotontit luovutetaan valmiiksi asemakaavan mukaisesti lohkotuina tontteina. Muut tontit voidaan luovuttaa valmiiksi lohkotuina kiinteistöinä tai määräaloina tarpeen mukaan.

Tonttien hinnan määräytyminen

Tontit luovutetaan markkina-arvoon ja tonttien hinnat määritetään ennen tonttien luovuttamista. Tonttien luovutushintojen pohjana käytetään ulkopuolisen AKA-arvioitsijan tekemiä hinta-arvioita tai hyväksytyjä tonttien vyöhykehintoja. Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä hinta-arvio korvaa vyöhykehinnoinnittelun. Tarjouskilpailussa tai huutokaupassa tontin hinta määräytyy tarjousten tai huutojen perusteella. Kunnalla on oikeus pidättäytyä myymästä tai vuokraamasta tonttia korkeimman tarjouksen tai huudon tehneelle, mikäli hinta jää ulkopuolisen arvioitsijan arviota alhaisemmaksi.

Sijainniltaan erinomaisen tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisen tontin osalta luovutushinta määritellään tapauskohtaisesti erillisen arvion perusteella. Tarvittaessa tonttien hintojen määrittämiseksi voidaan tilata useampi ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvio.

Vuokratun tontin myyntihinta määräytyy myyntihetken markkina-arvon mukaisesti, eikä maksettuja maanvuokria hyvitetä kauppahinnassa. Tontin ostovuoden mahdollisesti etukäteen maksetut vuokrat palautetaan siltä osin, kuin mitä kaupantekopäivän ja vuoden viimeisen päivän osalta on maksettu. Vuokratun tontin myymisen edellytyksenä on, että tonttiin kohdistuva rakentamisvelvoite on täytetty. Myös muita ehtoja voidaan tarvittaessa kohdistaa vuokratontin osto-oikeuden rajoittamiseksi. Kunta voi myös määritellä joidenkin tonttien tai alueiden kohdalla niin, ettei tällaisia tontteja myydä vuokralaisille tai kolmannelle osapuolelle.

Tontin vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Valtion tukeman asuntorakentamiskeskus (VARKE) tukemille hankkeille tontit luovutetaan VARKE:n päättämien enimmäistonttihintojen mukaisesti. VARKE-tontin vuosivuokra on 5 % VARKE:n määrittelemästä enimmäistonttihinnasta.

Pientalotonttien ja yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttaminen

Pientalotontit ja yhtiömuotoiset asuntotontit luovutetaan taajamista pääsääntöisesti asemakaava-alueittain joko koko asemakaava-alue kerrallaan tai osissa tonttien määrästä riippuen. Maapoliittisesta ohjelmassa määritellään yhtiömuotoisten tonttien luovutussopimuksiin asuntotyyppijakaumat.

Kunta luovuttaa pientalotontit varattavaksi hakemusten perusteella harkintansa mukaan. . Yksityishenkilöt ovat pientalotonttien hakuprosessissa etusijalla yrityksiin nähden. Pientalotontit luovutetaan ensisijaisesti hakijoille, joille kunta ei ole luovuttanut tonttia hakua edeltävänä viiden (5) vuoden ajanjaksolla.

Kunta luovuttaa yhtiömuotoiset asuntotontit hakemusten perusteella harkintansa mukaan. Vuokrattu yhtiömuotoinen asuntotontti on mahdollista ostaa osittain kunnan erillisellä suostumuksella ja niistä muodostetaan oston jälkeen omat kiinteistönsä. AO-tontteja, joille on rakennettu paritalo, ei voi ostaa osittain.

Mikäli tontin saajaehdokkaita on kaksi tai useampi, arpoo kunta tontin saajan hakijoiden kesken, ellei kyseessä ole huutokaupattava tontti, jolloin korkeimman hinnan tarjonnut saa tontin.

Kunta voi luovuttaa pientalo- ja yhtiömuotoisia asuntotontteja myös erikseen järjestettävillä tarjouskilpailuilla tai huutokaupoilla.

Pientalotontin ja yhtiömuotoisen asuntotontin varaus ja vuokrasopimus

Sipoon kunta antaa pientalotontin varaajalle kuuden (6) kuukauden pituisen varauksen tonttiin hakemuksen jättöpäivästä lähtien. Kunta laskuttaa pientalotonttien tonttivarauksesta 500 euron varaus- ja käsittelymaksun, joka on maksettava eräpäivään mennessä. Mikäli varaaja ei maksa varaus- ja käsittelymaksua, katsotaan varaajan luopuneen tontista. Varausmaksun eräpäivään ei ole mahdollista saada lisää maksuaikaa. Kunta ei hyvitä tontin varaus- ja käsittelymaksua tontin luovuttamisen yhteydessä, varauksen peruuntuessa tai rautessa.

Varaus- ja käsittelymaksua vastaan kunta lähettää AO-tontin varaajalle ”karttapaketin”, joka on asiakirja- ja karttakokonaisuus, joka sisältää tontin suunnittelussa ja rakennusluvan hakemisessa tarvittavan oheismateriaalin (mm. tonttikartta, asemakaavaote ja ohjeet rakennusluvan hakemiseksi). Varausmaksu sisältää myös tontin vuokrasopimuksen laatimisen.

Tontin varausaikana tontin varaaja allekirjoittaa kunnan kanssa maanvuokrasopimuksen tontista. Maanvuokrasopimus tehdään AO-tonteista, tai muuten yksityishenkilöille vuokrattavat tontit, 50 vuodeksi ja asunto-osakeyhtiöille vuokrattavat tontit 50–70 vuodeksi.

Tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen määräaika voidaan jatkaa ostajan pyynnöstä yhden kerran kolmella kuukaudella perustellusta syystä. Tällöin uutta varausmaksua ei peritä.

Tonttipäällikkö käsittelee yhtiömuotoisten asuintonttien varaukset. Tontin varaamiseksi järjestetään koordinaatiokokous, jossa tontin varaaja esittelee suunnittelemaansa rakentamishanketta kunnan organisaatiolle. Koordinaatiokokouksen perusteella kunta voi

harkintansa mukaan antaa tontin varaajalle kolmen kuukauden mittaisen suullisen suunnitteluvarauksen tonttiin. Kunnalla on mahdollisuus jatkaa suullista suunnitteluvarausta uudella kolmen kuukauden määräajalla, mutta kuitenkin vain yhteensä kuudeksi kuukaudeksi (3+3).

Suunnitteluvarauksen aikana tontista tehdään luovutuspäätös. Tontin luovutuskirjan allekirjoittamisen määräaika on 3 kuukautta luovutuspäätöksestä. Tontin suunnitteluvarausta voidaan jatkaa vuodeksi 6 % varausmaksulla. Varausmaksu lasketaan tontin myyntihinnasta ja varausmaksu hyvitetään ensimmäisessä maanvuokrassa tai kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos varaaja ei allekirjoita määräajan umpeutuessa tontin luovutuskirjaa. Maanvuokrasopimukset solmitaan 50–70 vuoden mittaisiksi.

Tontin varaajalla on oikeus teettää kunnan antamalla kirjallisella luvalla maaperätutkimus varaamallaan tontilla ennen tontin luovutusta omalla kustannuksellaan. AK ja AKR tonteilla tehdyt maaperätutkimukset luovutetaan kunnan käyttöön. Kunta voi valtuuttaa tontin varaajan hakemaan rakennuslupaa tontille ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Jos rakennushanke vaatii poikkeamisluvan, tonttipäällikkö voi antaa valtakirjan luvan hakemiseen ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, mikäli hän näkee hankkeen olevan sellainen, että se parantaa asemakaavassa alueelle asetettuja tavoitteita.

Yritystonttien luovuttaminen

Yritysalueilla sijaitsevat yritystontit luovutetaan pääsääntöisesti asemakaava-alueittain joko koko asemakaava-alue kerrallaan tai osissa yritysten tilantarpeesta, tonttien määrästä ja kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta riippuen.

Kunta luovuttaa yritystontit suoraan yrityskontaktein ja neuvotteluin.

Kunta voi luovuttaa yritystontteja myös erikseen järjestettävillä tarjouskilpailuilla tai huutokaupoilla.

Yritystontin varaus ja luovuttaminen

Tonttipäällikkö käsittelee yritystonttien varaukset. Tontin varaamiseksi järjestetään koordinaatiokokous, jossa tontin varaaja esittelee suunnittelemaansa rakentamishanketta kunnan organisaatiolle. Koordinaatiokokouksen perusteella kunta voi harkintansa mukaan antaa tontin varaajalle kolmen kuukauden mittaisen suullisen suunnitteluvarauksen tonttiin. Kunnalla on mahdollisuus jatkaa suullista suunnitteluvarausta uudella kolmen kuukauden määräajalla, mutta kuitenkin vain yhteensä kuudeksi kuukaudeksi (3+3). Poikkeuksena erityishankkeet, jotka ovat laajuudeltaan tai ominaisuuksiltaan poikkeuksellisia, käsitellään tapauskohtaisesti. Jos kohteen mahdollinen lupaprosessi on vireillä ja kesken kun varausaika on menossa umpeen, on kunnalla mahdollisuus jatkaa erityistapauksissa varausaikaa prosessin ratkeamiseen saakka.

Suunnitteluvarauksen aikana tontista tehdään luovutuspäätös. Tontin luovutuskirjan allekirjoittamisen määräaika on 3 kuukautta luovutuspäätöksestä. Tontin suunnitteluvarausta voidaan jatkaa vuodeksi 6 % varausmaksulla. Varausmaksu lasketaan tontin myyntihinnasta ja varausmaksu hyvitetään ensimmäisessä maanvuokrassa tai kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos varaaja ei allekirjoita määräajan umpeutuessa tontin luovutuskirjaa.

Pinta-alaltaan alle hehtaarin kokoiset yritystontit luovutetaan vain vuokraamalla vähintään rakentamisen ajaksi, mutta tätä suuremmat yritystontit voidaan luovuttaa myymällä, mikäli se on suunnitteilla olevan hankkeen kannalta perusteltua. Maanvuokrasopimus tehdään 30 vuodeksi. Erityistapauksissa vuokra-aika voi olla pidempi kuin 30 vuotta. Pääsääntöisesti tontin vuokraajalla on vuokrasopimuksen voimassaollessa oikeus ostaa vuokraamansa tontti, mutta kunnalla on oikeus olla myymättä, mikäli sen hetkiset maapoliittiset päätökset näin ohjaavat tai tontti on muuten sellaisella alueella, josta vuokratontteja ei myydä tai mikäli maanvuokrasopimuksessa on osto-oikeudesta jotain muuta päätetty.

Tontin varaajalla on oikeus teettää maaperätutkimus varaamallaan tontilla kunnan kirjallisella luvalla ennen tontin luovutusta omalla kustannuksellaan. Liike-, varasto-, toimisto-, teollisuusrakentamisen tonteilla tehdyt maaperätutkimukset luovutetaan kunnan käyttöön. Kunta voi valtuuttaa tontin varaajan hakemaan rakennuslupaa tontille ennen maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista.

Tontin luovutuksen ehdot

Sipoon kunnan tonttien luovutuksessa käytettävät kauppakirjat ja vuokrasopimukset laaditaan vakiopohjia käyttäen. Kauppakirjan vakiopohja noudattaa Maakaaren muotomääräyksiä ja vuokrasopimuksen vakiopohja noudattaa Maanvuokralain määräyksiä. Lähtökohtaisesti tonttien luovutusehdot ovat kaikille samat, mutta yhtiömuotoisten asuntotonttien ja yritystonttien osalta vakioehdoista voidaan poiketa, jos hankkeen laajuus tai muut olosuhteet sitä edellyttävät.

Luovutuskirjan ehdot

Sipoon kunnan luovuttamien tonttien luovutuskirjat laaditaan vakiopohjia käyttäen. Näin varmistetaan tontin varaajien tasapuolinen kohtelu. Tarvittaessa luovutuskirjojen vakioehtoihin sisältyviä kohtia voidaan muuttaa erityisestä syystä tapauskohtaisesti. Seuraavaksi on kuvattu osapuolten kannalta merkittävimmät ehdot ja niiden sisältö.

Rakentamisvelvoite

Kunta luovuttaa tontteja ainoastaan rakennettavaksi. Kaikkiin luovutuskirjoihin kirjataan rakentamisvelvoite. Kun tontin pääkäyttötarkoitus on asuminen, rakentamisvelvoite täyttyy, kun vähintään 60 % tontin koko rakennusoikeudesta on toteutettu. Rakentamisvelvoitteeseen kyseisillä tonteilla lasketaan vain asuinrakennusten rakennusoikeus, ei esimerkiksi piharakennusten tai autotallien/katosten. 60 % rakentamisvelvoite koskee myös erityisryhmien asumiseen luovutettavien tonttien kohdalla. Kun tontin pääkäyttötarkoitus on jokin muu kuin asuminen, rakentamisvelvoite täyttyy kun 50 % tontin koko rakennusoikeudesta on rakentunut. Poikkeustapauksissa (erityishankkeiden kohdalla) luovutuskirjaan voidaan kirjata rakentamisvelvoitteen täyttämisen raja-arvoksi muukin osuus tontin rakennusoikeudesta. Rakentamisvelvoiteprosentti tullaan kirjaamaan myös tontin luovutuskirjaehtoihin.

Rakentamisvelvoitteen määräaika on 3 vuotta, ellei rakennushankkeen laajuuden vuoksi ole perusteltua soveltaa pidempää rakentamisvelvoiteaikaa. Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä myöntää rakentamisvelvoitteeseen lisääaikaa 1–2 vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään kaksi kertaa. Kunnalla on oikeus periä rakentamisvelvollisuuden jatkamisesta erikseen määritelty taksa. Rakennuksen tulee rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi olla siinä kunnossa, että rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus on tehty. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvonta on tehnyt rakennuslain mukaisen käyttöönottotarkastuksen, jolla kaikki suunnitellut rakennukset ovat joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Mikäli tontin haltija ei täytä rakentamisvelvoitetta määräaikaan mennessä, on rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättäminen peruste maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan purkamiselle. Maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966) ja kiinteistökauppoihin sovelletaan maakaaren (540/1995) säännöksiä.

Sopimussakko

Kaikkiin kunnan luovuttamien tonttien vuokrasopimukseen kirjataan sopimussakko rakentamisvelvoitteelle. Tonttien kauppakirjoissa ja maanvuokrasopimuksissa noudatetaan rakentamisvelvoitteen osalta samaa sopimussakkoa.

Omakotitonteissa rakentamisvelvoitteen sopimussakko on 20 % tontin kauppahinnasta.

Yhtiömuotoisissa asuntotonteissa rakentamisveloitteen sopimussakko on määritetty 3 vuoden rakentamisveloitteajan jälkeen vuosittain niin, että ensimmäisen vuoden jälkeen sopimussakko on 10 %, toisen vuoden jälkeen 15 % ja kolmannen vuoden jälkeen 20 % tontin kauppahinnasta. Jokainen sopimussakko vuosi lasketaan omana summanaan.

Yritystonteissa rakentamisveloitteen sopimussakko on määritetty 3 vuoden rakentamisveloitteajan jälkeen vuosittain niin, että ensimmäisen vuoden jälkeen sopimussakko on 10 %, toisen vuoden jälkeen 10 % ja kolmannen vuoden jälkeen 10 % tontin kauppahinnasta. Jokainen sopimussakko vuosi lasketaan omana summanaan.

Muista vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta veloitetaan sopimussakko, joka on suuruudeltaan rikkomisajankohtana perittävän vuosivuokran määrä kolminkertaisena.

Muut kustannukset

Kauppahinnan tai vuokran lisäksi tontin varaajalta peritään lohkomiskustannukset, mikäli myytävä tontti on etukäteen lohkottu. Määräalaluovutuksen yhteydessä tontin varaaja vastaa lohkomiskustannuksista.

Tontin varaaja vastaa varainsiirtoverosta ja kiinteistökaupan osalta tontin ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta tai sähköisen kiinteistövaihdannan palvelumaksusta.

Kunta vaatii tarvittaessa luovutuksen saajalta vakuudet ja ne kirjataan luovutussopimukseen.

Purkava ehto

Vuokralainen sitoutuu täyttämään vuokrasopimukseen kirjattavan rakentamisveloitteen. Vuokrasopimukseen kirjataan purkava ehto, jolloin vuokrasopimus purkautuu, mikäli vuokralainen ei ole täyttänyt rakentamisveloitetta määrätyssä ajassa. Maanvuokrasopimuksen purkaminen ei vapauta vuokralaista sopimuksen aikana syntyneistä velvoitteista.

Johtojen sijoittaminen

Kaikkiin tonttien luovutuskirjoihin kirjataan luovuttajalle, eli kunnalle oikeus sijoittaa yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia johtoja ja laitteita ja oikeus pitää niitä kunnossa (rakentamislain 131 ja 134 § mukaisesti). Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan tontin entiseen kuntoon ja korvaamaan omistajalle toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

Tämä ehto on kirjattava myös uudelle vuokraoikeuden haltijalle vuokraoikeutta siirrettäessä edelleen tai mahdollisiin tuleviin kiinteistökaupan ehtoihin.

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Maa-alueen luovuttaja sitoutuu antamaan tontin uudelle haltijalle käytettävissä olevat tiedot ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti.

Vuokran suuruuden tarkistaminen

Perusmaanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokran määrä ei laske indeksin laskiessa.

Vuokratun tontin ostaminen

Maanvuokrasopimukseen voidaan kirjata vuokralaisen oikeus ostaa vuokrattu tontti vuokrasopimuksen voimassaoloaikana myyntihetken markkinahinnalla. Vuokralaisen maksamia vuokria ei hyvitetä kauppahinnassa. Tarvittaessa kuluvan vuoden etukäteen maksettu vuokra palautetaan vuokralaiselle loppuvuoden osalta kaupantekopäivään nähden. Vuokrattua pientalotonttia ei ole mahdollista ostaa osittain.

Mikäli tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi, peritään lunastuksen yhteydessä ostajalta tontin lohkomiskustannukset, jos lohkomiskustannuksia ei ole jo vuokraamisen yhteydessä peritty.

Vuokraoikeuden siirto

Kaikkiin maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaiselle oikeus siirtää vuokraoikeus kuntaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Uuden vuokralaisen on ilmoitettava vuokraoikeuden siirtymisestä kunnalle yhden kuukauden (1) kuluessa. Jos maanvuokrasopimus siirtyy kolmannelle kesken vuokranmaksukauden, kunta ei hyvitä vuokria maanvuokralaiselle, vaan heidän tulee keskenään sopia vuokranmaksusta.

Rakentamattoman tontin vuokraoikeus voidaan siirtää kuntaa kuulematta, mutta tällaisissa tapauksissa noudatetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoiteaikaa.

Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan (kunnan) kirjallista suostumusta.

Vuokrasuhteen kesto

Omakotitonttien vuokra-aika on 50 vuotta. Yhtiömuotoisten asuntotonttien vuokra-aika on 50–70 vuotta. Yritystonttien vuokra-aika on 30 vuotta. Erityistapauksissa näistä ajoista voidaan poiketa.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle saamaan käyttötarkoitukseen silloin päätettävien ehtojen, mikäli vuokralainen on täyttänyt aiemman vuokrasopimuksen ehdot ja tontti annetaan uudelleen vuokralle. Vuokrataso määrittyy uuden vuokrasopimuksen alkamisajan markkinavuokra tasoon.

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Mikäli vuokrasuhde ei jatku kunnan päätökseen perustuen, kunta on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat tontille rakennetut rakennukset vuokrasopimuksen mukaisesti. Lunastushinta on 60 % omaisuuden teknisestä arviosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos kunta tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuden pidentää vuokra-aikaa tai tehdä uuden vuokrasopimuksen edellisen päätyttyä, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, kunta ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-alueen, kunnalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kunnalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kunnalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kunnalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Tontinluovutusperiaatteista poikkeaminen

Näistä tontinluovutusperiaatteista voidaan poiketa painavin perustein kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä.