

Regler för prissättning, utgivning, försäljning och arrende av tomter i Mariehamns stad

Godkända av stadsfullmäktige
Träder ikraft

23.04.2013, 38 §
31.05.2013



Innehåll

Regler för prissättning av tomter.....	3
<i>Prissättning av nya tomter.....</i>	<i>3</i>
<i>Arrendesummans storlek.....</i>	<i>3</i>
<i>Prissättning vid inlösen av arrende eller förnyande av arrendeavtal</i>	<i>3</i>
Regler för utgivning av tomter	3
<i>Egnahemstomter</i>	<i>3</i>
Krav på förvärvare och användningsändamål	3
Utgivningssätt	4
Utgivning med auktionsförfarande	4
Utgivning till fast pris	4
Reservationsavtal och -avgift	4
Arrendeavtal eller köpebrev	4
Återlämnade tomter.....	4
Kvarvarande tomter.....	4
<i>Flerbostadstomter.....</i>	<i>5</i>
Utgivningssätt	5
Utgivning genom öppet anbuds-förfarande.....	5
Utgivning till fast pris	5
Reservationsavtal och -avgift.....	5
Arrendeavtal eller köpebrev	5
Återlämnade tomter.....	5
Kvarvarande tomter.....	5
Specificering av tomtanvändning.....	5
Undantag från möjlighet till köp.....	6
<i>Industri- och affärstomter.....</i>	<i>6</i>
Utgivningssätt	6
Reservationsavtal och -avgift.....	6
Arrendeavtal.....	6
Återlämnade tomter.....	6
Upphävande av tidigare regleroch övergångsbestämmelser	6

Regler för prissättning av tomter

Prissättning av nya tomter

Minimipriset för tomter fastställs på basen av:

- Råmarkens uppskattade återanskaffningsvärde förhöjt med 50 % för gatu- och grönområden. Olika återanskaffningsvärde kan tillämpas för olika delområden.
- De beräknade kostnaderna för planläggning och utgivning, samt sådan kommunalteknik som inte ersätts med särskild avgift eller taxa samt parkanläggningar.
- Tomternas exploateringsstal och storlek sålunda att tomtareal och exploateringsgrad åläggs samma vikt.
- Läge och karaktär i avseende på lämplighet och attraktivitet för byggnadsändamål sålunda att det enligt ovan uträknade priset för ett område eller delområde kan justeras uppåt maximalt 15 % eller nedåt maximalt 10 %, beroende på tomtens individuella egenskaper.

Minimipriset för tomter fastställs inför utgivningstillfället och indexjusteras därefter årligen i enlighet med förändringen i ett sammanvägt index vilket till 50 % består av det senast publicerade värdet för konsumentprisindex för landskapet Åland och till 50 % av det senast publicerade värdet för fastighetsprisindex för Finland.

Minimipriset tillämpas som fastpris vid utgivning som sker till fast pris och som minimipris vid utgivning som sker med auktions- eller anbudsförfarande.

Arrendesummans storlek

Den årliga arrendeavgiften för tomter utgörs av 4,5 procent av tomtens värde. För nyutgivna tomter utgörs värdet av det minimipris som beräknats enligt ovan.

Prissättning vid inlösen av arrende eller förnyande av arrendeavtal

Vid inlösen av arrendetomt eller förnyande av arrende för tomter utgörs priset av det pris som fastställdes för tomten vid utgivningstillfället justerat i enlighet med förändringen i ett sammanvägt index vilket till 50 % består av det senast publicerade värdet för konsumentprisindex för landskapet Åland och till 50 % av det senast publicerade värdet för fastighetsprisindex för Finland.

Vid inlösen av arrendetomter vilka utgivits före 1 januari 1985 tillämpas basvärdet 8,80 euro/m² per 1 januari 1985 som pris vid utgivningstillfället.

Regler för utgivning av tomter

Egnahemstomter

Krav på förvärvare och användningsändamål

Egnahemstomter utges initialt till myndiga privatpersoner för egen fast bostad. En person kan vid samma utgivningstillfälle förvärva maximalt en tomt.

Utgivningssätt

Vid utgivning av egnahemstomter är den riktgivande principen att cirka hälften av tomterna utges enligt auktionsförfarande med minimipris och cirka hälften av tomterna utges med fast pris. . Utgivning av tomter med auktionsförfarande sker före utgivning av tomter till fast pris.

Utgivning med auktionsförfarande

Tomter som ges ut genom auktionsförfarande utges endast för köp. Till tomter som utges med auktionsförfarande skall väljas de tomter som förväntas generera högst försäljningspris. Tomter som inte har blivit sålda vid auktionsförfarande överförs till att utges till fast pris samtidigt med den andel av tomterna som ges ut till fast pris.

Utgivning till fast pris

Tomter som ges ut till fast pris ges ut för arrende eller köp enligt förvärvarens val. Tomterna fördelas i den ordning de har prissatts så att tomter med högst pris fördelas först.

En person får samtidigt ansöka om högst 3 tomter enligt angiven prioritetsordning.

Om det finns mer än en intressent till en tomt som utges till fast pris förrättas lottning mellan intressenter. Intressenterna har rätt att närvara vid lottdragning.

Intressent som ej erhåller tomt vid lottning har rätt att efter lottningen välja bland eventuella återstående tomter varvid ny lottning vid behov förrättas.

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar staden ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under sex månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare sex månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 100 euro per gång. Reservationsavgift återbetalas ej.

Arrendeavtal eller köpebrev

Arrendeavtal eller köpebrev tecknas när sökanden kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten föreligger. I arrendeavtal och köpebrev skall ingå en förbindelse för förvärvaren att, vid äventyr av att staden om det är en arrendetomt återtar tomten eller annars vid äventyr av avtalsvite, bebygga tomten inom 2 år.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden eller för vilka arrendeavtal eller köpebrev inte upprättas behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringsätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Kvarvarande tomter

Tomter som efter utgivning kvarstår hålls tillgängliga för arrende- eller köp enligt förvärvarens val och kan utges till andra än privatpersoner och för annat boende än eget.

Flerbostadstomter

Utgivningssätt

Flerbostadstomter utges i första hand för köp genom öppet anbudsförfarande. Tomt som efter öppet anbudsförfarande kvarstår utges till fast pris.

Utgivning genom öppet anbudsförfarande

Utgivning genom öppet anbudsförfarande sker till angivet minimipris beräknat enligt stadens regler för prissättning av tomter.

Utgivning till fast pris

Tomter som ges ut till fast pris ges ut för arrende eller köp enligt förvärvarens val. Tomterna fördelas i den ordning de har prissatts så att tomter med högst pris fördelas först. Om det finns mer än en intressent till en tomt utges tomten i första hand till den intressent som förbinder sig att förverkliga den högsta exploateringsgraden. Vid behov förrättas lottning mellan intressenter.

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar staden ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under 12 månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare 12 månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 500 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överskrider 1 000 m² utgör reservationsavgiften 1 000 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överstiger 5 000 m² utgör reservationsavgiften vid förlängning 5 000 euro. Reservationsavgift återbetalas ej.

Arrendeavtal eller köpebrev

Arrendeavtal eller köpebrev tecknas när sökanden kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten föreligger. I arrendeavtal och köpebrev skall ingå en förbindelse för förvärvaren att, vid äventyr av att staden om det är en arrendetomt återtar tomten eller annars vid äventyr av avtalsvite, bebygga tomten inom två år.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden eller för vilka arrendeavtal eller köpebrev inte upprättas behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringsätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Kvarvarande tomter

Tomter som efter utgivning kvarstår hålls tillgängliga för arrende- eller köp enligt förvärvarens val.

Specificering av tomtanvändning

När det bedöms ändamålsenligt i syfte att åstadkomma en positiv utveckling och ändamålsenlig markanvändning kan staden vid utgivning i enskilda fall specificera det ändamål som rad- eller våningshustomt skall användas till.

Undantag från möjlighet till köp

När det bedöms ändamålsenligt i syfte att trygga stadens framtida utveckling kan tomt i enskilda fall utges endast för arrende. Utgivning sker då till fast pris.

Industri- och affärstomter

Utgivningssätt

Industri- och affärstomter utges endast på arrende och till fast pris. Denna bestämmelse utgör inget hinder för staden att efter prövning utge tilläggsdel till tomt för köp under förutsättning att köparen äger den tomt som som marken införlivas i och under förutsättning att det rör sig om mindre än 50 % av den nybildade tomtens totala areal.

Om det finns mer än en intressent till en tomt fördelas tomten enligt prövning varvid följande kriterier beaktas:

- verksamhetens art (tidigare etablerade företags utvidgningsmöjligheter, näringslivets differentiering, behovet av nya serviceformer, miljöpåverkan m.m.)
- tomtens utnyttjandegrad,
- antalet arbetsplatser i den planerade fastigheten.

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar staden ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under 12 månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare 12 månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 500 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överskrider 1 000 m² utgör reservationsavgiften 1 000 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överstiger 5 000 m² utgör reservationsavgiften vid förlängning 5 000 euro. Reservationsavgift återbetalas ej.

Arrendeavtal

Arrendeavtal tecknas när sökanden kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten enligt byggnadsinspektionens bedömning föreligger. I arrendeavtal skall ingå en förbindelse för förvärvaren att vid äventyr av att staden återtar tomten bebygga tomten inom två år.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden eller för vilka arrendeavtal inte upprättas behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringsätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Upphävande av tidigare regler och övergångsbestämmelser

Genom detta regelverk upphävs:

- regler för prissättning av tomter godkända av stadsfullmäktige 30.01.1990,
- stadens Markpolitiska program godkänt av stadsfullmäktige 28.03.1995 och
- regler för arrendering och försäljning av tomter i Mariehamn godkända av stadsfullmäktige 27.05.2003.

Arrentetagare som ingått avtal om arrende innan reglerna trätt i kraft äger rätt att inom ett år från reglernas ikraftträdande lösa in tomten enligt tidigare regelverk.

Precisering av tomtutgivningsregler för flerfamiljsbostäder, ersättning för frånträde av köp

Dnr Stds 137/2012

Infrastrukturnämnden 71 §, 11.09.2013

Reglerna skall nu tillämpas för Horelliområdet. I samband med att prospekt tagits fram och olika skeden av utgivningsprocessen diskuterats har det framkommit att reglerna till vissa delar är allmänt skrivna och behöver preciseras. Inför beredningen har en diskussion också förts med kanslichefen som ansvarade för beredningen av det tidigare ärendet.

Flerbostadstomter utges enligt reglerna i första hand för köp genom öppet anbudsförfarande och tomterna bör därför fördelas så att den med det högsta anbudet erhåller tomten. Om det för en tomt finns flera lika anbud lottas det vilken anbudsgivare som får tomten. Staden bör även förbehålla sig rätten att godkänna eller förkasta givna anbud. Tidtabellen för utgivningen är planerad så att anbuden kan behandlas på infrastrukturnämndens möte den 22 oktober. Samhällstekniska avdelningen har tagit fram en blankett som kommer att användas i samband med utgivningen.

Samma köpare har möjlighet att köpa flera tomter. Köp ska slutföras inom två månader efter att nämndens beslut har vunnit laga kraft. I det fall köp inte slutförs annonseras tomten ut på nytt genom ett anbudsförfarande. Tomter som inte har fått några anbud är fria att reservera direkt efter nämndens möte.

Om anbud inte leder till köp inom utsatt tid har staden enligt jordabalkens 8 § rätt till skälig ersättning för kostnader i samband med köpet. Beaktande annonserings- och visningskostnader föreslås att ersättningen uppgår till 650 euro. Ersättningen skulle även gälla för de utauktionerade egnahemstomterna i de fall köp inte genomförts inom utsatt tid efter auktionen. Ersättningen justeras årligen med konsumentprisindex för Åland.

8 § 540/1995

Ersättning då en part frånträder ett köp

Om parterna har kommit överens om ett fastighetsköp utan att de har ingått något avtal så som 7 § 2 mom. stadgar, skall den part som vägrat sluta köpet ersätta den andra parten för de skäliga kostnader som han haft för annonsering, för att bekanta sig med fastigheten och för andra behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet. Av handpenning som den ena parten betalt skall den andra parten betala tillbaka den del som överstiger de kostnader som nämns ovan.

Infrastrukturdirektörens förslag: Infrastrukturnämnden preciserar regelverket att tillämpas i enlighet med förslaget ovan och fastställer en ersättning om 650 euro för frånträde av köp.

Beslut: Förslaget godkänns.

Tillägg till regler för prissättning, utgivning, försäljning och arrende av tomter i Mariehamns stad vid förnyande av arrendeavtal för industritomter i Rossen och Norrböle

Dnr Stds 137/2012

Infrastrukturnämnden 89 §, 10.11.2015

Bilagor:

- Gällande regler; A – IN 89 §

Stadsgeodetens beredning:

Stadsfullmäktige godkände 23.4.2013 nya regler för prissättning, utgivning, försäljning och arrende av tomter i Mariehamn. Då arrendeavtal förnyas för tomter utgörs priset av det pris som fastställdes för tomten vid utgivningstillfället justerat i enlighet med förändringen i ett sammanvägt index vilket till 50 % består av det senaste publicerade värdet för konsumentprisindex för landskapet Åland och till 50 % av det senaste publicerade värdet för fastighetsprisindex för Finland.

När dessa principer tillämpas för industritomterna i Norrböle, som är beräknat att ha ett värde på samma nivå, så får olika tomter olika arrendepreis sett till kvadratmeter. Bakgrunden till detta är att utgångspriset varierat stort mellan olika tomter beroende på att utgångspriserna är givna vid olika tidpunkter och årtionden, i enlighet med den tidens konjunkturläge (70-, 80-, 90-talet).

Innan de nya reglerna kom, före år 2013, så användes en och samma prisnivå för industritomterna. Prisnivån för industritomter utreddes grundligt i samband med arrendevillkoren för tomten Norrböle-1-18, senast år 2009, Dnr STDS 137/2006. Det indexjusterade priset är idag 22,72 euro/m² (konsumentprisindex för Åland 2000=100, 8/2015).

Detta betyder att tomter som förnyas enligt de nya reglerna får andra arrendepreiser jämfört med dem som förnyades innan reglerna kom.

Förslag till åtgärd:

Ett tillägg bifogas till nuvarande regler, ett extra stycke under rubriken "Prissättning vid inlösen av arrende eller förnyande av arrendeavtal" som skulle vara följande:

Vid förnyande av arrendeavtal för industritomter i stadsdelarna Rossen och Norrböle tillämpas basvärdet 22,72 euro/m² per 1 augusti 2015 som pris vid utgivningstillfället.

Detta för att kunna prissätta arrendeavtal för industritomter rättvist så att alla industritomter skall kunna få ett likvärdigt kvadratmeterpris, samma förutsättningar och lika behandling.

Infrastrukturdirektörens förslag: Nämnden föreslår att gällande regler kompletteras med ett tillägg under rubriken **Prissättning vid inlösen av arrende eller förnyande av arrendeavtal** enligt följande: Vid förnyande av arrendeavtal för industritomter i stadsdelarna Rossen och Norrböle tillämpas basvärdet 22,72 euro/m² per 1.8.2015 som pris vid utgivningstillfället.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsstyrelsen 311 §, 19.11.2015

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen omfattar infrastrukturnämndens förslag till ändringar och föreslår inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige godkänner att "Regler för prissättning, utgivning, försäljning och arrende av tomter i Mariehamns stad" kompletteras med ett tillägg under rubriken **Prissättning vid inlösen av arrende eller förnyande av arrendeavtal** enligt följande: Vid förnyande av arrendeavtal för industritomter i stadsdelarna Rossen och Norrböle tillämpas basvärdet 22,72 euro/m² per 1.8.2015 som pris vid utgivningstillfället.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsfullmäktige 125 §, 24.11.2015

Beslut: Förslaget godkänns.
