

Tonttien 182-40-4248-1 ja 182-40-4242-5 myynti tarjouskaupalla

Khall 21.11.2022 § 362

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

Syksyn 2022 aikana useamman eri toimijan kanssa käytyjen keskusteluiden perusteella on syntynyt käsitys, että Himoksen alueella olisi lisääntyntä kiinnostusta ns. aluerakentamisen ja kooltaan normaalia suurempien loma-asuntorakennusten toteuttamisen mahdollistaviin tontteihin.

Jämsän kaupungin omistamat tontit 182-40-4248-1 (pinta-ala 7121 m²) ja 182-40-4242-5 (pinta-ala 7822 m²) sijaitsevat Himosalueella erittäin keskeisellä paikalla Uskolankujan molemmin puolin. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.2.2017 § 3 hyväksymä Uskolan asemakaava ja Himoskylän asemakaavan muutos. Asemakaavassa kummallekin tontille on osoitettu 1560 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta kaavamerkinnällä RA-1 – Loma-asuntojen korttelialue. Kaavamerkinnän perusteella tonttien alueelle sallitaan kerros-, rivi- ja muiden kytkettyjen loma-asuntojen rakentaminen.

Kuntalain 410/2015 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Jämsän kaupungin maapoliittisen periaateohjelman kohdassa 7 on todettu mm. että; "Tapauskohtaisesti voidaan päättää tonttien luovuttamisesta tarjouskilpailun perusteella. Yksittäiset, erityissijainnin omaavat tontit luovutetaan normaalisti tarjousten perusteella. Erityistapauksissa, mm. perustelluista elinkeinopoliittisista syistä tontti voidaan luovuttaa myös suoraan ilman tarjouskilpailua, kuitenkin niin, että kauppahinta vastaa alueen markkinahintaa."

Kaupunginvaltuusto on 16.1.2006 § 8 vahvistanut Himoksen alueen tonttien luovuttamisessa noudatettavat yleiset periaatteet.

Tonttien 182-40-4248-1 ja 182-40-4242-5 todellisen markkina-arvon selvittämistä (vrt. puolueettoman arvioijan tekemä arvio) kauppahintatutkimuksen keinoin vaikeuttaa ominaisuuksiltaan arviointiin soveltuvien vastaavista rakennustonteista tehtyjen vertailukauppojen puuttuminen tai niiden vähäinen määrä.

Vallitsevassa tilanteessa tonttien 182-40-4248-1 ja 182-40-4242-5 tämänhetkisen markkina-arvon selvittämiseksi, kun niiden välittömässä läheisyydessä on käynnistymässä merkittävää palvelurakentamista ja vastaaviin tontteihin on ollut lisääntyntä kiinnostusta, on varmintä järjestää avoin tarjouskilpailu myyntiä varten.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Hallintosääntö 25 §

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää, että tonttien 182-40-4248-1 ja 182-40-4242-5 myynti voidaan toteuttaa tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailun ehoissa Jämsän kaupungille pitää jättää mahdollisuus hylätä kaikki saadut tarjoukset. Tonttien luovutusehdoissa sovittavan rakentamisveloitteen vähimmäismäärä on viisi prosenttia luovutettavan tontin kokonaisrakennusoikeudesta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Khall 17.04.2023 § 98

64/10.00.02/2021

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

Tonttien 182-40-4248-1 ja 182-40-4242-5 myyntiä koskeva tarjouskilpailu järjestettiin 13.1.-31.3.2023 välisenä aikana. Alkuperäinen tarjousaika päättyi 17.3.2023 kello 15, tarjousaika päätettiin jatkaa vielä kahdella viikolla päättyen 31.3.2023.

Tarjouskilpailusta tiedotettiin seuraavalla tavalla:

- Jämsän Seudussa ja Keski-suomalaisessa julkaistiin kuulutukset 13.1.2023, tarjousajan jatkamisesta kuulutettiin Jämsän Seudussa 17.3.2023.
- Tarjouskilpailusta julkaistiin tiedotteet ePressi-palvelussa sekä tarjouskilpailun ensimmäisestä vaiheesta että jatkoajasta.
- Tarjouskilpailusta julkaistiin päivitykset kaupungin somekanavissa sekä ensimmäisestä vaiheesta että jatkoajasta.
- Sähköpostilla lähetettiin tieto tarjouskilpailun käynnistymisestä 13.1. sekä tarjouskilpailun jatkamisesta 16.3. tiedossa oleville paikallisille ja keskeisimmille valtakunnallisille rakennusliikkeille.

Määräaikaan mennessä tontista 182-40-4242-5 saatiin kaksi tarjousta ja tontista 182-40-4248-1 yksi tarjous.

Tontista 182-40-4242-5 korkeimman tarjouksen teki Tobermore Oy – 216 €/k-m².

Tontista 182-40-4242-1 korkeimman tarjouksen teki Tobermore Oy – 206 €/k-m².

Rakennustonttien myymistä ja vuokraamista koskevat asiat sekä tonttien takaisin ostaminen valtuuston vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti kuuluu hallintosäännön 37.4 § kohdan 1 mukaan maankäyttöinsinööri 2 ratkaisuvalltaan.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 24 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Tobermore Oy:n tekemät tarjoukset tonteista 182-40-4242-5 ja 182-40-4242-1 .

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.