

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.12.2024 § 158

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 158

Sähköisen kiinteistönvaihdamman käyttöönotto

5363/00.01.02.05/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että Lahden kaupunki ottaa käyttöön sähköisen kiinteistönvaihdamman.

Tontteja luovutettaessa sähköiseen luovutukseen liittyvät kulut (asiakirjan lähetyskulu (luonnostelupalvelu), asiointimaksu luovutuskirjan laatimisesta (kiinteistövaihdannan palvelu) ja kirjaamiseen liittyvät kulut) osoitetaan asiakkaalle Maanmittauslaitoksen ja luonnostelupalvelun palveluntarjoajan hinnaston mukaisesti. Asiakirjan lähetyskulu sisältyy tontin varausmaksuun.

Kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa kaupunkikehitysjohtajan allekirjoittamaan yleisvaltakirjat luovutuskirjojen allekirjoittamiseen

(sisältäen kiinnityshakemusten, panttikirjan siirtohakemusten ja sitoumusten sekä maanvuokrasopimusten ja niiden muutosten allekirjoittamisen). Lisäksi valtuutetaan suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö allekirjoittamaan yleisvaltakirjat luovutuskirjojen luonnosteluun (sisältäen kiinnityshakemusten, panttikirjan siirtohakemusten ja sitoumusten sekä maanvuokrasopimusten ja niiden muutosten luonnostelun) ja hakemus yleisvaltakirjan tallentamiseksi kiinteistövaihdannan palveluun.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupunki on allekirjoittanut maanvuokrasopimukset ja kauppakirjat tähän asti perinteisesti omakätisin allekirjoituksin osapuolten (ja kaupanvahvistajan) läsnä ollessa. Maanvuokrasopimusten allekirjoitus on voitu hoitaa myös postitse. Lahden kaupungin maa-alueiden myyntiin, vuokraamiseen ja ostoihin liittyvät luovutuskirjat allekirjoittaa suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö. Luovutuskirjoja luonnostelee maapolitiikan yksikön henkilöstö.

Maapolitiikan yksikkö on selvittänyt vaihtoehtoja sähköisen kiinteistönvaihdannan käyttöönottoon. Kauppakirjoja voi allekirjoittaa tällä hetkellä sähköisesti ainoastaan Maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdannan palvelussa. Kiinteistövaihdannanpalvelun lisäksi eri palveluntarjoajat tarjoavat kiinteistövaihdannan palveluun kytkeytyviä luonnostelupalveluita, jotka mahdollistavat kauppakirjojen luonnostelun lisäksi myös maanvuokrasopimusten sähköisen allekirjoittamisen.

Kuntien on mahdollista käyttää Kiinteistövaihdannan palvelua yleisvaltakirjan nojalla. Palveluun tallennetaan yhteisöä edustavien henkilöiden tiedot etukäteen annetun valtakirjan perusteella. Kirjallinen yleisvaltakirja antaa yleisen valtuuden käyttää Kiinteistövaihdannan palvelua yhteisön puolesta. Yleisvaltuutus antaa valtuutetulle oikeudet luonnostella ja/tai allekirjoittaa kiinteistövaihdantaan liittyviä asiakirjoja kaupungin puolesta. Yleisvaltakirja allekirjoitetaan käsin. Lisäksi tulee allekirjoittaa hakemus yleisvaltakirjan tallentamiseksi kiinteistövaihdannan palveluun. Luovutuskirjojen allekirjoittamiseksi tarvitaan kaupungilta yleisvaltuutus suunnittelujohtajalle ja tonttipäällikölle. Lisäksi luovutuskirjoja luonnostelevat henkilöt tarvitsevat valtuutuksen luovutuskirjojen luonnosteluun. Valtuutus annetaan henkilökohtaisesti. Luonnostelupalvelun käyttöön ei tarvita valtuutuksia. Sähköisessä kiinteistökaupassa ei tarvita kaupanvahvistajaa.

Sähköisestä kiinteistönvaihdannasta syntyy kuluja luonnostelupalvelusta ja kiinteistövaihdannan palvelusta. Kaupungille syntyy kustannuksia luonnostelupalvelun kuukausimaksusta (n. 73 €/kk alv. 0%). Luonnostelupalvelun käyttöönotosta ei synny kustannuksia eikä käytöstä lisäkustannuksia, koska kaupungilla on jo käytössä valitun palveluntarjoajan asiointikokonaisuus. Asiakkaalle kohdistetaan yksittäiseen luovutukseen liittyvät maksut. Luonnostelupalvelun osalta kustannuksia tulee luovutuskirjojen lähettämisen osalta 30,00 €/luovutuskirja ja kiinteistövaihdannan palvelun osalta luovutuskirjan laatimisesta (sis. lainhuudatusmaksun) 236,00 €/luovutuskirja (alv. 0%). Erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaamisesta tulee yhteensä 118 €:n kustannus. Kiinteistövaihdannan palvelun osalta kustannuksia syntyy myös yleisvaltuutuksen tallentamisen osalta 181,45 €/hakemus (alv. 0 %) palvelun

käyttöönoton yhteydessä. Sähköinen kiinteistövaihdanta pienentää asiakkaan kuluja, mikä toimii kannustimena sähköiseen asiointiin.

Sähköisen kiinteistövaihdannan käyttöönotosta huolimatta Lahden kaupungin luovutuskirjat on jatkossa mahdollista allekirjoittaa myös perinteisesti omakätisin allekirjoituksin paperimuodossa.

Sähköinen kiinteistönvaihdannan käyttö aloitetaan omakotitonttien vuokrasopimusten allekirjoittamisella ja tämän jälkeen laajennetaan koskemaan kaikkia luovutuskirjoja. Luovutuskirjat valmistellaan kaupungin hyväksymien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Sähköisen kiinteistövaihdannan käyttöönotto on yksi kaupunkisuunnittelun digitalisaation edistämistoimenpiteistä.

Kuntalaisvaikutukset: Sähköinen asiointi on edullisempaa ja nopeampaa asiakkaalle ja sähköinen asiointi lisää asioinnin turvallisuutta. Sähköinen asiointi on ajasta ja paikasta riippumatonta ja vähentää liikkumisen tarvetta.

Organisaatiovaikutukset: Sähköinen kiinteistönvaihdanta tehostaa tontinluovutuksen prosessia ja vähentää hallinnollista työtä.

Ympäristövaikutukset: Ei merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Talousvaikutukset: Sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun taloudelliset vaikutukset ovat pienet ja kohdistuvat lähinnä palvelun käyttömaksuihin.

Yhteydet strategiaan: Kestävästi uudistuva

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.12.2024 § 158

Toimenpiteet

-