

Siirtolapuutarhapalstan ja -mökin kauppa

Miksi tämä opas

- Suomen Siirtolapuutarhaliitto (SSPL) haluaa tehdä siirtolapuutarhojen mökkien omistajanvaihdoksista mahdollisimman helppoja ja avoimia kaikille osapuolille: myyjille, ostajille sekä kaupantekoon mahdollisesti osallistuville kiinteistönvälittäjille.
- Siirtolapuutarhamökit eivät ole tavanomaisia vapaa-ajan asuntoja, mikä kannattaa pitää mielessä, kun ryhtyy suunnittelemaan mökin hankintaa. On tärkeää, että myös kaupanteossa avustavat kiinteistönvälittäjät ymmärtävät alueiden erityisluonteen, jotta he osaavat auttaa kaupan osapuolia asiantuntemuksellaan.
- Tämä opas tarjoaa ostoa harkitsevalle ja häntä neuvovalle kiinteistönvälittäjälle perustietoja sekä antaa viitteitä lisätietojen lähteistä. Se kertoo muun muassa, mitä siirtolapuutarhat ovat ja eivät ole sekä mitä mökin ostoa siirtolapuutarhasta harkitsevalta edellytetään - sekä ostajana että myöhemmin siirtolapuutarhayhdistyksen jäsenenä.
- Tämän oppaan tiedot koskevat niitä siirtolapuutarhayhdistyksiä, jotka ovat SSPL:n jäseniä. Lista yhdistyksistä löytyy osoitteesta <https://www.siirtolapuutarhaliitto.fi/jasenet/tutustu-jasenyhdistyksiin/>



Mikä on siirtolapuutarha

- Siirtolapuutarha on puutarhaviljelyyn varattu alue, joka on jaettu keskimäärin 250-500 m² suuruisiin palstoihin. Palstalla sijaitsee pieni mökki ja mahdollisesti muita rakennelmia. Joitakin siirtolapuutarhoja kutsutaan ryhmäpuutarhoiksi.
- Siirtolapuutarhoissa toteutuu neljä E:tä: ekonomia, ekologia, estetiikka ja etiikka (*Helsingin teknillisen korkeakoulun yhdyskuntasuunnittelun emeritusprofessori Pekka V. Virtanen*)
- Siirtolapuutarhan maa-alueen omistaa yleensä kaupunki/kunta, joskus myös yksityinen tai muu maanomistaja, joka vuokraa maa-alueen siirtolapuutarhatoimintaan. Joissakin siirtolapuutarhoissa palstalaiset voivat olla vuokrasuhteessa suoraan kaupunkiin. Suuremmissa siirtolapuutarhoissa kaupungin vuokralaisena on yleensä siirtolapuutarhayhdistys, joka vuokraa palstat edelleen yksittäisille viljelijöille. Alueiden vuokrasopimukset ovat yleensä pitkiä.
- Siirtolapuutarhat sijaitsevat asemakaavoitetuilla alueilla, joten erilaiset asemakaavamääräykset voivat vaikuttaa palstojen käyttöön ja rakentamiseen. Siirtolapuutarhoja pidetään myös kulttuurihistoriallisesti merkittävänä viheralueina, ja joillekin niistä on laadittu erityinen suojelukaava, joka voi hyvinkin tarkkaan säädellä rakentamista, mökkien sallittuja värejä tms.
- Alueita hallinnoivat siirtolapuutarhayhdistykset ovat rekisteröityjä yhdistyksiä. Ostaessaan siirtolapuutarhasta mökin, uudesta palstalaisesta tulee yleensä automaattisesti myös yhdistyksen jäsen. Ts. siirtolapuutarhayhdistys = sen jäsenet.
- Siirtolapuutarhayhdistyksen tehtävänä on huolehtia alueiden hallinnoinnista ja hoidosta. Tähän kuuluu alueen yleisten alueiden, palvelujen ja rakennusten hoitoa, tämän vaatima taloudenpito yms.

Toimintansa rahoittamiseksi yhdistykset keräävät jäseniltään maksuja, joiden määrä ja rakenne vaihtelee eri alueilla. Tyypillisesti jäseniltä kerätään maavuokra sekä vesimaksu yms., jotka tilitetään kaupungin viranomaisille. Muilla maksuilla yhdistys kattaa esim. sähkön kulutuksen, jotenhuollon hoitamisen yms. Lisäksi jäsenmaksulla katetaan alueen hoidon ja/tai yhdistyksen muita kuluja.

- Siirtolapuutarhalaisuuteen kuuluu yhteisöllisyys ja yhdessä tekeminen: toimintatavoista ja säännöistä päätetään yhdessä. Yhdessä järjestetään toimintaa, jolla aluetta hoidetaan ja hankitaan varoja alueen ylläpitoon ja kehittämiseen. Talkoilla järjestetään myös juhlia, myyjäisiä ja muuta toimintaa omaksi ja naapuruston (lähialueen asukkaiden) iloksi. Palstat ovat pieniä ja elämä kylmäistä.
- Siirtolapuutarhojen palstojen hankintaa, niillä rakentamista ja niiden käyttöä ja hoitoa ohjataan monella tavalla. Asemakaavamääräysten lisäksi alueen ja palstojen vuokrasopimukset, kaupungin ja yhdistyksen rakentamis- ja muut ohjeet, yhdistyksen säännöt ja järjestyssäännöt vaikuttavat kaikki palstalaisen elämään. Yhdistys ja kaupunki valvovat ohjeiden noudattamista – yleensä katselmuksin. Määräyksistä ja ohjeista saa tietoa yhdistysten kotisivuilta tai ottamalla yhteyttä ao. yhdistykseen.
- Siirtolapuutarhojen perusajatus on viljely. Jokainen päättää itse, mitä viljelee, mutta määräyksissä voidaan vaatia palstalta esimerkiksi hedelmäpuita ja kieltää luonnonpuut. Kasvava kiinnostus lähiruokaan näkyy myös siirtolapuutarhoissa, ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti korostetaan esimerkiksi kompostointia ja torjunta-aineiden välttämistä.



Mikä mökkikaupassa vaihtaa omistajaa ja kuka voi ostaa

- Siirtolapuutarhan mökin kaupassa omistajaa vaihtavat mökki, palstan muut rakennelmat, kasvit sekä mahdollinen irtaimisto (johon voi kuulua myös esim. työkaluja).
- Siirtolapuutarhojen mökkikauppa on vapaata: hinta määräytyy myyjän ja ostajan keskinäisellä sopimuksella. Siirtolapuutarhayhdistykset eivät puutu kauppoihin eivätkä ne pidä esimerkiksi jonotuslistoja palstalaisiksi haluavista.
- Kaupanteossa saattaa olla asioita, jotka on erikseen otettava huomioon. Ne kannattaa tarkistaa siltä siirtolapuutarhayhdistykseltä (yhteystiedot esim. yhdistyksen nettisivulta), jonka alueella myytävä mökkipalsta sijaitsee.
- Huomioon otettavia asioita ovat muun muassa:
 - Ostaja saa vuokraoikeuden palstaan. Vuokraoikeus edellyttää lähes poikkeuksetta, että ostaja liittyy aluetta hallinnoivan siirtola- tai ryhmäpuutarhayhdistyksen jäseneksi. Vuokraoikeuden siirtoon liittyvä menettely ja vaadittavat asiakirjat vaihtelevat.
 - Vaadittavat asiakirjat: Niihin saattaa kuulua esimerkiksi kotipaikkatodistus. Palstan vuokraoikeuden saaminen edellyttää usein, että mökin ostaja asuu siinä kunnassa, jossa siirtolapuutarha-alue sijaitsee.
- Siirtolapuutarhamökkejä ei voi hankkia vuokraamalla eikä palstaa tai mökkiä voi vuokrata edelleen (edes osittain) – alueiden maanvuokrasopimukset kieltävät yleensä sen.



Mitä ostajalle on kerrottava

- Ostajan tulee maksaa varainsiirtovero, joka on 3 % **mökin** arvosta.
- Kauppakirjassa on eriteltävä vähintään mökin sekä palstan ja muun (vuokraoikeus, mökki, irtaimisto, kasvillisuus, muut rakennelmat jne.) arvo.
- Palstan kuntoon, rakennelmiin tai yhdistyksen perimiin maksuihin saattaa liittyä rasitteita, mitkä on hyvä selvittää ennen kaupantekoa. Joillakin yhdistyksillä on käytössä kaupantekoa helpottava rasitetodistus.
- Jokaisella yhdistyksellä on omat sääntönsä, järjestyssääntönsä ja ohjeistuksensa. Nämä tulee esitellä mahdolliselle ostajalle.
- Rakentamisessa sekä palstan käytössä ja hoidossa on aina noudatettava ko. kaupungin asemakaava- ja muita määräyksiä sekä yhdistyksen rakentamisen ohjeita, sääntöjä ja tyyppiirustuksia.
- Kaikki rakentaminen (myös vähäisemmät kohteet) ja merkittävä peruskorjaus vaativat kaupungin ja/tai yhdistyksen lupaa.
- Kunta ja yhdistys valvovat palstojen käyttöä, rakentamista ja hoitoa palstakatselmuksin ja voivat velvoittaa mökin omistajaa esimerkiksi huolehtimaan puutarhan ja rakennusten kunnosta tai jopa purkamaan määräysten vastaiset rakenteet. Yhdistyksen säännöistä riippuen hoitamattoman palstan hoito voidaan teettää – vuokralaisen kustannuksella.
- Ostajalle aiheutuvia kustannuksia ovat oston yhteydessä yleensä yhdistykseen liittymismaksu sekä jatkossa muun muassa yhdistyksen jäsenmaksu, kiinteistövero sekä alueen hoito- ja huoltomaksut. Viimeksi mainittuja kuluja voivat olla muun muassa alueen sähköjen perusmaksu, vesi, jätehuolto, yhteisten alueiden ja rakennusten kunnossapito jne.
- Mökin omistaja maksaa sähkön käytöstään joko yhdistykselle kulutuksen mukaan tai omalla sähkösopimuksella.
- Yleensä yhdistyksen tai kaupungin vastuulla oleva vesijohtoverkko päättyy palstan rajalle ja sähköverkko esim. mökin ulkopuolella olevaan sulakekoteloon. Siitä eteenpäin kaikki vedot ja laitteet ovat palstalaisen vastuulla.
- Jos palstalla on lokakaivo, niin sen tyhjentämisen kustannukset ovat mökkiläisen vastuulla.

Tarvittavat tiedot saat myyjältä, ao. yhdistyksen nettisivuilta tai pyytämällä yhdistyksestä.

Kaupan jälkeen

- Uusi omistaja maksaa varainsiirtoveron ja myyjä mahdollisen luovutusvoittoveron.
- Vuokrasopimuksen siirtäminen uudelle omistajalle tulee hoitaa mahdollisimman pian joko aluetta hallinnoivan yhdistyksen tai ko. kunnan kanssa - silloin kun kunta hallinnoi palstojen vuokrasopimuksia.
 - Jos vuokrasopimus tehdään yhdistyksen kanssa: Uuden omistajan tulee ottaa välittömästi yhteyttä siirtolapuutarhayhdistyksen vuokrasopimuksista vastaavaan tai jäsenrekisteriä hoitavaan henkilöön saadakseen häneltä ohjeet vuokrasopimuksen siirrossa tarvittavista asiakirjoista ja sovelletuista menettelyistä.
- Monet siirtolapuutarhayhdistykset järjestävät vuosittain infotilaisuuksia alueen uusille viljelijöille. Ko. tilaisuuksiin kannattaa osallistua, koska niissä jaetaan runsaasti käytännön tietoa uusille mökkiläisille.

