



Ihastu Iittiin!

IITIN KUNNAN OMISTAMIEN TONTTIEN
VARAUS- JA LUOVUTUSEHDOT
Maapoliittisen ohjelman liite

309/10.00.00/2023
Kunnanhallitus 8.4.2024
Kunnanvaltuusto 23.4.2024
Voimaantulo 1.5.2024

Sisällys

Yleistä varaus- ja luovutusehdoista	3
Omakotitonttien yleiset varaus- ja luovutusehdot	3
Varaus- ja luovutusten määrä	3
Varausmenettely ja varausmaksu	3
Varauksen jatkoaika	3
Varausmaksun hyvitys tontin luovutuksen yhteydessä	3
Myynti.....	3
Rakentamisvelvoite	4
Vallintarajoitus	4
Sopimussakko	4
Johtojen ym. sijoittaminen	4
Luovutuskulut	4
Yritystonttien yleiset varaus ja luovutusehdot	5
Varaus- ja luovutusten määrä	5
Varausmenettely ja varausmaksu	5
Varauksen jatkoaika	5
Varausmaksun hyvitys tontin luovutuksen yhteydessä	5
Myynti / vuokraus.....	5
Rakentamisvelvoite	6
Vallintarajoitus	6
Sopimussakko	6
Johtojen ym. sijoittaminen	6
Luovutuskulut	6
Rivi- ja kerrostalotonttien yleiset varaus ja luovutusehdot	7
Varaus- ja luovutusten määrä	7
Varausmenettely ja varausmaksu	7
Varauksen jatkoaika	7
Varausmaksun hyvitys tontin luovutuksen yhteydessä	7
Myynti / vuokraus.....	7
Rakentamisvelvoite	7
Vallintarajoitus	8
Sopimussakko	8
Johtojen ym. sijoittaminen	8
Luovutuskulut	8

Yleistä varaus- ja luovutusehdoista

Alla olevat ehdot koskevat kunnan luovuttamia rakennuspaikkoja. Sanaa tontti käytetään tässä yleisnimityksenä rakennuspaikalle.

Omakotitonttien yleiset varaus- ja luovutusehdot

Iitin kunnassa omakotitonttien luovuttaminen tapahtuu myymällä, pääasiassa jatkuvana luovutuksena. Omakotitontteja ei vuokrata. Rantatontit ja muut kalliit tontit myydään tarjousten perusteella, mutta kunnanvaltuusto päättää tonttien pohjahinnan.

VARAUS- JA LUOVUTUSTEN MÄÄRÄ

Omakotitontteja voidaan luovuttaa kerrallaan 1 kpl / asuntokunta.

Erytistapauksissa tekninen johtaja voi harkintansa mukaan luovuttaa samalle asuntokunnalle 2 kpl vierekkäisiä tontteja palvelemaan yhtenä rakennuspaikkana, mikäli tontin rakennettavuus, muoto tai muu vastaava seikka sitä puoltaa ja alueen tontit ovat olleet myynnissä vähintään 10 vuotta. Kauppaehdot voivat tällöin poiketa tavanomaisista ns. toisen tontin kohdalla esimerkiksi rakentamisvelvoitteen osalta teknisen johtajan harkinnan mukaan.

VARAUSMENETTELY JA VARAUSMAKSU

Tontti on ennen ostamista mahdollista varata kolmen kuukauden ajaksi ja varausta voi jatkaa kerran. Varaussopimuksen tekemisestä kunnassa vastaa maankäyttöinsinööri.

Varauksen voi tehdä vain omiin ja puolison nimiin eikä sitä voi siirtää kolmannelle. Omakotitontin varausmaksu on 200 euroa. Iitin kunta toimittaa varausmaksusta laskun. Varaus on sitova, kun varauksen vastaanottaja ja varaaja ovat allekirjoittaneet varaussopimuksen (voidaan tehdä sähköisesti) ja varausmaksu on maksettu.

Varaus on voimassa 3 kk varaussopimuksen allekirjoittamisesta. Tontin luovutus tehdään vain tontinvaraajan kanssa. Ennen lopullista tontin ostopäätöstä varaajan kanssa käydään läpi tontin ostoon liittyvät tarkemmat ehdot, mm. rakentamisen velvoitteet, sopimussakko ja vallintarajoitus. Omakotitontin varaajan on ilmoitettava varausaikana päätöksestään ostaa tontti.

Tontti voidaan luovuttaa myös ilman varausmenettelyä, jolloin kauppasopimus tehdään nopealla aikataululla ostajan kanssa. Edellyttää kuitenkin luovutuspäätöstä.

Tonttivarauksen aikana varaaja voi toteuttaa maaperätutkimuksia kunnan luvalla.

VARAUKSEN JATKOAIKA

Varaukselle voidaan myöntää varaajan hakemuksesta jatkoaikaa 3kk. Varauksen jatkoajasta laskutetaan uusi 200 euron varausmaksu.

VARAUSMAKSUN HYVITYS TONTIN LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ

Varausmaksut hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli varaaja luopuu varauksestaan, varausmaksut jäävät kunnalle.

MYynti

Kun varaaja on ilmoittanut kunnalle halukkuudestaan ostaa tontti, tekninen johtaja tekee tontin myynnistä viranhaltijapäätöksen, jonka jälkeen kauppa voidaan tehdä. Kauppakirja on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä, muutoin päätös katsotaan rauenneeksi. Mikäli

rakennuspaikkaa ei ole hinnoiteltu, niin päätöksen tekee valtuusto. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy, kun päätös on saanut lainvoiman sen lisäksi mitä siirtymisestä on muutoin kauppakirjassa todettu.

RAKENTAMISVELVOITE

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, mahdollisten rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, ympärivuotiseen asumiseen käytettävän rakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjällä on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja. Rakennusaikojen pidentämisestä päättää tekninen johtaja.

VALLINTARAJOITUS

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen. Rajoitus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta alkaen.

Vallintarajoituksesta poikkeamisesta eli oikeudesta luovuttaa kiinteistö sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen päättää tekninen johtaja.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan, kuitenkin vähintään 2000 euroa, ja tämän jälkeen vuosittain 20 % kauppahinnasta seuraavan viiden vuoden ajan, mikäli rakentaminen on edelleen kesken.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan kertasuorituksena, kuitenkin vähintään 2000 euroa. Myyjällä on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus vapauttaa ostaja joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Sopimussakosta vapauttamisesta kokonaan tai osittain päättää tekninen johtaja.

JOHTOJEN YM. SJOITTAMINEN

Kauppakirjaan otetaan ehto, jonka mukaan kiinteistönomistaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja katosten sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

LUOVUTUSKULUT

Tontin myynnin yhteydessä veloitetaan lohkomiskulut Maanmittauslaitoksen kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Määräaloilla lohkomiskuluista vastaa ostaja. Kaupanvahvistajan maksusta vastaa ostaja. Mahdollinen puusto sisältyy tontin hintaan.

Yritystonttien yleiset varaus ja luovutusehdot

Yritystontit myydään tai vuokrataan alueesta riippuen. Teollisuusalueilla sijaitsevat tontit ensisijaisesti myydään. Keskeisillä alueilla sijaitsevat yritystontit pääsääntöisesti vuokrataan, jotta kunnalla säilyy vaikutusmahdollisuudet alueen kehittämiseen.

VARAUS- JA LUOVUTUSTEN MÄÄRÄ

Yritystontteja voidaan luovuttaa kerrallaan useampi kuin 1 kpl, mikäli yritystoiminnan laajuus tai muoto edellyttää, että toiminnoille tarvitaan useampi kuin yksi kaavan mukainen rakennuspaikka.

VARAUSMENETTELY JA VARAUSMAKSU

Tontti on ennen ostamista tai vuokrausta mahdollista varata kuuden kuukauden ajaksi ja varausta voi jatkaa kerran. Varaussopimuksen tekemisestä kunnassa vastaa maankäyttöinsinööri

Varauksen voi tehdä perustettavan yrityksen tai jo voimassa olevan yrityksen nimiin. Varauksen voi tehdä vain perustajajäsenet (perustettava yritys) tai kaupparekisteriotteessa esitetyt, ja/tai nimenkirjoitusoikeuden omaava. Varausta ei voi siirtää kolmannelle.

Yritystontin varausmaksu on 500 euroa. Iitin kunta toimittaa varausmaksusta laskun. Varaus on sitova, kun varauksen vastaanottaja ja varaaja ovat allekirjoittaneet varaussopimuksen (voidaan tehdä sähköisesti) ja varausmaksu on maksettu.

Varaus on voimassa 6 kuukautta varaussopimuksen allekirjoittamisesta. Tontin luovutus tehdään vain tontinvaraajan kanssa. Ennen lopullista tontin hankintapäätöstä varaajan kanssa käydään läpi tontin ostoon/vuokraukseen liittyvät tarkemmat ehdot, mm. rakentamisen veloitteet, sopimussakko ja vallintarajoitus. Varaajan on ilmoitettava varausaikana päätöksestään ostaa tai vuokrata tontti.

Tontti voidaan luovuttaa myös ilman varausmenettelyä, jolloin kauppakirja tai vuokrasopimus tehdään nopealla aikataululla. Edellyttää kuitenkin luovutuspäätöstä.

Tonttivarauksen aikana varaaja voi toteuttaa maaperätutkimuksia kunnan luvalla.

VARAUKSEN JATKOAIKA

Varaukselle voidaan myöntää varaajan hakemuksesta jatkoaikaa. Jokaisen varauksen jatkoajasta laskutetaan uusi 500 euron varausmaksu.

VARAUSMAKSUN HYVITYS TONTIN LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ

Varausmaksut hyvitetään kauppahinnassa tai vuokrassa. Mikäli varaaja luopuu varauksestaan, varausmaksut jäävät kunnalle.

MYynti / VUOKRAUS

Kun varaaja on ilmoittanut kunnalle halukkuudestaan ostaa tai vuokrata tontti, kunnanjohtaja tekee tontin myynnistä tai vuokrauksesta viranhaltijapäätöksen, jonka jälkeen kauppa voidaan tehdä tai vuokrasopimus allekirjoittaa. Kauppakirja tai vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä, muutoin päätös katsotaan rauenneeksi. Mikäli rakennuspaikkaa ei ole hinnoiteltu, niin päätökset tekee kunnanhallitus tai valtuusto toimivaltansa puitteissa. Vuokrasopimus tulee voimaan tai tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy, kun päätös on saanut lainvoiman sen lisäksi mitä siirtymisestä on muutoin kauppakirjassa/vuokrasopimuksessa todettu.

RAKENTAMISVELVOITE

Ostaja/vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, mahdollisten rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, yritystoimintaan käytettävän rakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjällä/vuokranantajalla on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Rakennusaikojen pidentämisestä päättää kunnanjohtaja.

Poikkeuksen rakentamisvelvoitteeseen voivat muodostaa saman yrityksen omistuksessa olevat vierekkäiset tontit, joista toinen tarvitaan esimerkiksi varastointiin, pysäköintiin tai mahdolliseen liiketoiminnan laajentumiseen määrittelemättömällä aikajänteellä.

VALLINTARAJOITUS

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen. Rajoitus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta alkaen.

Vallintarajoituksesta poikkeamisesta eli oikeudesta luovuttaa kiinteistö sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen päättää kunnanjohtaja.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan, kuitenkin vähintään 2000 euroa, ja tämän jälkeen vuosittain 20 % kauppahinnasta seuraavan viiden vuoden ajan, mikäli rakentaminen on edelleen kesken.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus eikä maksettuja vuokria palauteta.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan kertasuorituksena, kuitenkin vähintään 2000 euroa. Myyjällä on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus vapauttaa ostaja joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Sopimussakosta vapauttamisesta kokonaan tai osittain päättää kunnanjohtaja.

JOHTOJEN YM. SJOITTAMINEN

Kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan kiinteistönomistaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja katosten sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle/vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

LUOVUTUSKULUT

Tontin myynnin yhteydessä veloitetaan lohkomiskulut Maanmittauslaitoksen kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Määräaloilla lohkomiskuluista vastaa ostaja. Kaupanvahvistajan maksusta vastaa ostaja. Tontilla mahdollisesti kasvavan puuston arvo veloitetaan ostajalta kaupanteon yhteydessä tai vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että kunta poistaa puuston kaupanteon jälkeen.

Rivi- ja kerrostalotonttien yleiset varaus ja luovutusehdot

litin kunnassa rivi- ja kerrostalotonttien luovuttaminen tapahtuu myymällä, pääasiassa jatkuvana luovutuksena. Rivi- ja kerrostalotontteja ei pääsääntöisesti vuokrata, mutta sekin mahdollisuus on huomioitu ehdoissa.

VARAUS- JA LUOVUTUSTEN MÄÄRÄ

Rivi- ja kerrostalotontteja voidaan luovuttaa kerrallaan useampi kuin 1 kpl.

VARAUSMENETTELY JA VARAUSMAKSU

Tontti on ennen ostamista tai vuokrausta mahdollista varata kuuden kuukauden ajaksi ja varausta voi jatkaa kerran. Varaussopimuksen tekemisestä kunnassa vastaa maankäyttöinsinööri

Varauksen voi tehdä perustettavan yrityksen tai jo voimassa olevan yrityksen nimiin. Varauksen voi tehdä vain perustajajäsenet (perustettava yritys) tai kaupparekisteriotteessa esitetyt, ja/tai nimenkirjoitusoikeuden omaava. Varausta ei voi siirtää kolmannelle.

Rivi- ja kerrostalotonttien varausmaksu on 500 euroa. litin kunta toimittaa varausmaksusta laskun. Varaus on sitova, kun varauksen vastaanottaja ja varaaja ovat allekirjoittaneet varaussopimuksen (voidaan tehdä sähköisesti) ja varausmaksu on maksettu.

Varaus on voimassa 6 kuukautta varaussopimuksen allekirjoittamisesta. Tontin luovutus tehdään vain tontinvaraajan kanssa. Ennen lopullista tontin hankintapäätöstä varaajan kanssa käydään läpi tontin ostoon/vuokraukseen liittyvät tarkemmat ehdot, mm. rakentamisen velvoitteet, sopimussakko ja vallintarajoitus. Varaajan on ilmoitettava varausaikana päätöksestään ostaa tai vuokrata tontti.

Tontti voidaan luovuttaa myös ilman varausmenettelyä, jolloin kauppakirja tai vuokrasopimus tehdään nopealla aikataululla. Edellyttää kuitenkin luovutus päätöstä.

Tonttivarauksen aikana varaaja voi toteuttaa maaperätutkimuksia kunnan luvalla.

VARAUKSEN JATKOAIKA

Varaukselle voidaan myöntää varaajan hakemuksesta jatkoaikaa. Jokaisen varauksen jatkoajasta laskutetaan uusi 500 euron varausmaksu.

VARAUSMAKSUN HYVITYS TONTIN LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ

Varausmaksut hyvitetään kauppahinnassa tai vuokrassa. Mikäli varaaja luopuu varauksestaan, varausmaksut jäävät kunnalle.

MYynti / VUOKRAUS

Kun varaaja on ilmoittanut kunnalle halukkuudestaan ostaa tai vuokrata tontti, tekninen johtaja tekee päätöksen tontin myynnistä, jonka jälkeen kauppa voidaan tehdä. Vuokrauksen osalta päätöksen tekee kunnanhallitus. Mikäli rakennuspaikkaa ei ole hinnoiteltu, niin päätöksen tekee kunnanhallitus tai valtuusto toimivaltansa puitteissa. Kauppakirja tai vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä, muutoin päätös katsotaan rauenneeksi. Vuokrasopimus tulee voimaan tai tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy, kun päätös on saanut lainvoiman sen lisäksi mitä siirtymisestä on muutoin kauppakirjassa/vuokrasopimuksessa todettu.

RAKENTAMISVELVOITE

Ostaja/vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, mahdollisten rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, asumiseen käytettävän rakennuksen kolmen

vuoden kuluessa kaupantekohetkestä/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjällä/vuokranantajalla on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Rakennusaikojen pidentämisestä päättää tekninen johtaja.

VALLINTARAJOITUS

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen. Rajoitus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta alkaen.

Vallintarajoituksesta poikkeamisesta eli oikeudesta luovuttaa kiinteistö sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen päättää tekninen johtaja.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisveloitteen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan, kuitenkin vähintään 2000 euroa, ja tämän jälkeen vuosittain 20 % kauppahinnasta seuraavan viiden vuoden ajan, mikäli rakentaminen on edelleen kesken.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus eikä maksettuja vuokria palauteta.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan kertasuorituksena, kuitenkin vähintään 2000 euroa. Myyjällä on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus vapauttaa ostaja joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Sopimussakosta vapauttamisesta kokonaan tai osittain päättää tekninen johtaja.

JOHTOJEN YM. SIIJOITTAMINEN

Kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan kiinteistönomistaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja katosten sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle/vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

LUOVUTUSKULUT

Tontin myynnin yhteydessä veloitetaan lohkomiskulut Maanmittauslaitoksen kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Määräaloilla lohkomiskuluista vastaa ostaja. Kaupanvahvistajan maksusta vastaa ostaja. Mahdollinen puusto sisältyy tontin hintaan.