

JOROISTEN KUNNAN MUUT YLEISET LUOVUTUSPERUSTEET

1. Luovutus

Tontit luovutetaan joko vuokraamalla tai myymällä.

Vuokratontin voi ostaa rakennusveloitteen täytyttyä tai milloin tahansa vuokra-aikana, mutta viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lainvoimaisesta myyntipäätöksestä.

2. Tontin varaus

Omakotitontin varaushakemuksen perusteella tontista tehdään vuokraus- tai myyntipäätös, jolla tontti pidetään varattuna hakijalle kuusi (6) kuukautta päätöksestä.

Omakotitontin varaajalta peritään 300 euron suuruinen varausmaksu, jota ei hyvitetä vuokranmaksun tai kaupan yhteydessä.

Varaukselle on mahdollista hakea kerran kuuden kuukauden jatkoaikaa, tällöin peritään uusi 300 euron suuruinen varausmaksu, jota ei hyvitetä.

Ellei vuokrasopimusta tai kauppaa ole tehty varausajan kuluessa, luovutus päätös raukeaa ja tontti siirtyy vapaana tonttina haettavaksi.

Kerros- ja rivitalotonttien osalta varausmaksu on 50 % tontin hinnoittelun mukaisesta vuosivuokrasta, jota ei hyvitetä vuokranmaksun tai kaupan yhteydessä. Rivitalotonttien varausaika on yhden vuoden, varausaika ei jatketa.

Tonttivaraus ei oikeuta mihinkään toimenpiteisiin tai tarvikkeiden varastointiin tontilla.

Maaperätutkimuksia voi kuitenkin varausaikana tehdä kunnan luvalla.

Tontin varaaja veloitetaan noudattamaan alueen kaavamääräyksiä ja alueelle mahdollisesti laadittuja rakentamistapaohjeita.

Tontin varaus päätös tehdään hakijalle. Varausta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle.

3. Luovutus uusilla kaava-alueilla

Uusia kaava-alueita avatessa käytetään tarjous-, arvonta-, ja normaalimenettelyä, joka perustuu ns. tarveharkintaan.

3.1. Tarjousmenettely

Kunnanhallituksen päätöksellä voidaan tontteja luovuttaa tarjousmenettelyllä, jolloin tonttikohdainen vähimmäishinta on määritetty.

Määräaikaan mennessä jätetyt tarjoukset osallistuvat jakoon.

Tontti varataan korkeimman euromääräisen tarjouksen jättäneelle ottaen huomioon tontille vahvistettu alin kysymykseen tuleva luovutushinta.

Tarjottuun hintaan ei sisälly tontin lohkomiskustannukset eikä sähkö-, vesi- ja

jätevesijohtoihin liittymisestä aiheutuvat maksut.

Kunta pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Pientaloja rakentavalle yritykselle voidaan varata tontteja siten, että varattuna on enintään yksi rakentamaton tontti sellaisten tonttien lisäksi, joilla rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Mikäli tonttiin kohdistuu useampia saman suuruisia tarjouksia, määrätään tontin saaja arvalla.

Tarjouskilpailun jälkeen jakamatta jääneet tai rauenneet tontit siirtyvät vapaasti haettaviin tontteihin.

3.2. Normaalimenettely ns. tarveharkinta

Uusia kaava-alueita avattaessa kunnanhallitus päättää tonttien hinnoittelusta aluekohtaisesti.

Määräaikaan mennessä jätetyt varaushakemukset osallistuvat jakoon.

Tontinhakijoista etusijalla ovat yksityishenkilöt, jotka eivät ole saaneet kunnalta tonttia viimeisen viiden vuoden aikana.

Toissijaisessa asemassa ovat henkilöt, jotka ovat saaneet tontin viimeisen viiden vuoden aikana ja täyttäneet rakentamisvelvoitteen sekä yritys tai muu yhteisö.

Mikäli tonttiin kohdistuu useampia keskenään samalla sijalla olevia varauksia, määrätään tontin saaja arvalla.

Tonttia ei luovuteta henkilölle, jolla on hallinnassaan kunnan luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä.

Pientaloja rakentavalle yritykselle voidaan varata tontteja siten, että varattuna on enintään yksi rakentamaton tontti sellaisten tonttien lisäksi, joilla rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Jakamatta jääneet tontit siirtyvät vapaasti haettaviin tontteihin.

4. Jatkuvasti haettavina olevat tontit

Kunnan Internet-sivuilla on nähtävissä ajan tasalla oleva tilanne haettavina olevista tonteista.

Tontit jaetaan hakemusjärjestyksessä.

Mikäli tonttiin kohdistuu samanaikaisia useampia varauksia, määrätään tontin saaja arvalla.

Tonttia ei luovuteta henkilölle, jolla on hallinnassaan kunnan luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä.

Pientaloja rakentavalle yritykselle voidaan varata tontteja siten, että varattuna on enintään yksi rakentamaton tontti sellaisten tonttien lisäksi, joilla rakennustyöt ovat jo käynnissä.

5. Vuokraus luovutusmuotona

5.1 Tontin vuokraus

5.1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 - 50 vuotta ja tontin perusvuokra 5 % tontin luovutushinnasta, joka määräytyy tonttia koskevan hinnoittelupäätöksen tai tarjouskilpailun perusteella.

Jos vuokraoikeus siirretään ilman etukäteen kunnalta saatua lupaa muulle kuin aviopuolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille tai sisaruksille ennen rakennusten valmistumista, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle lisämaksuna vuosivuokran 50-kertaisena tai vaihtoehtoisesti kunnalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

5.1.2 Sopimuksen irtisanomismahdollisuus

Kunnalla on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:ssä mainituilla perusteilla.

5.1.3 Vuokralaisen etuoikeus uudelleenvuokraukseen

Vuokralaiselle annetaan etuoikeus tontin uudelleenvuokraukseen vuokrakauden päätyttyä.

5.1.4 Tontin osto-oikeus ja hinta

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokrakauden aikana kunnan määräämällä hinnalla

5.1.5 Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoitteen määräajaksi määrätään 2 vuotta tontin vuokra-ajan alkamisesta.

Rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi voidaan hakemuksesta myöntää jatkoaikaa enintään 2 vuotta.

Kunta voi irtisanoa vuokrasopimuksen maanvuokralain säädösten mukaisesti, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa.

Tontin vuokraaja ei saa luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle ilman kunnalta saatua lupaa.

5.1.6 Puusto

Tontilla vuokraushetkellä olevat puut siirtyvät vuokralaisen omistukseen. Puita ei saa vahingoittaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Maisemaluvasta puiden kaatamiselle määrätään kunnan rakennusjärjestyksessä.

5.1.7 Kiinteistönmuodostuskustannukset

Kiinteistönmuodostuksen kustannukset jäävät vuokralaisen vastattaviksi.

5.1.8 Sopimussakko vuokrausehtojen rikkomisen varalle

Sopimussakoksi voidaan asettaa määrältään 10 kertaista vuosivuokraa vastaava määrä.

Mikäli rakennusvelvoitteen alainen tontti luovutetaan rakentamattomana kolmannelle osapuolelle ilman kunnan kirjallista lupaa, on vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen velvollinen suorittamaan kunnan sopimussakkona siirtohetkellä tontista perittävän vuosivuokran viisikymmenkertaisena.

5.1.9 Vuokralaskutus

Tontinvuokrat laskutetaan kerralla tai kaksi kertaa vuodessa.

6. Myynti luovutusmuotona

6.1 Rakentamattoman tontin myyminen

Kauppahinta, joka määräytyy tonttia koskevan hinnoittelupäätöksen tai tarjouskilpailun perusteella, laskutetaan asiakkaalta ja omistusoikeus siirtyy kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja tontin luovuttamista koskeva päätös on lainvoimainen sekä kauppakirja on allekirjoitettu.

6.1.1 Rakentamisvelvoite/sopimussakko

Rakentamisvelvoite on toteutettava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kunta voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoiteaikaa.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty on ostaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona jokaiselta alkavalta viivästyneeltä vuodelta 20 % kauppahinnasta, ellei esimerkiksi erityishinnoiteltavien tonttien osalta korkeammasta määrästä toisin sovita.

Tontin ostaja ei saa luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kunnan kirjallista lupaa tai ennen kuin kauppakirjassa määritelty rakentamisvelvoite on täytetty (Rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto (ns.vallintarajoitus/sopimussakko)).

Sopimussakko on kaksinkertainen kauppahinta, ellei korkeammasta määrästä esimerkiksi erityishinnoiteltavien tonttien osalta toisin sovita.

6.1.2 Kiinteistönmuodostuskustannukset

Vastuu luovutuksen ns. sivukuluista (kaupanvahvistus- varainsiirtovero-, lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannukset) jäävät ostajan vastattaviksi.

6.2 Vuokratontin myyminen

Myyntiehdossa noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja myynnin edellytyksistä ja hinnoittelusta. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole määritelty edellä mainittuja seikkoja, sovelletaan rakentamattoman tontin mukaista menettelyä.

6.3 ARA-tontit

Valtion tukeman asuntuotannon tontit luovutetaan ARA:n hyväksymällä hinnalla kaikilla hinnoittelualueilla.