KÄRKÖLÄ

KÄRKÖLÄN KUNTA

Kärkölän kunnan omistamien asuintonttien luovutusperiaatteet 1.1.2027 alkaen

Tekninen lautakunta 18.11.2026 § 76
Kunnanhallitus 23.11.2026 § X
Kunnanvaltuusto 7.12.2026 § X

Kärkölän kunta
Opintie 2
16600 Järvelä

044 770 2200

kirjaamo@karkola.fi

www.karkola.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1. Asuintonttien luovuttaminen 3
2. Asuintonttien hinnan määräytyminen 4
2.1. Tonttien hinnoista päättäminen 4
2.2. Hintojen määrittely 4
3. Asuintonttien luovutuksen ehdot 4
3.1. Yleiset periaatteet 4
3.1.1. Tavanomainen luovutusprosessi 5
3.1.2. Tarjouskilpailu 5
3.1.3. Tonttiin tutustuminen 6
3.1.4. Tontin varaaminen 6
3.2. Tontinmyynnin luovutusehdot 6
3.2.1. Yleiset myynnin ehdot 6
3.2.2. Vuokratun tontin myyminen 7
3.2.3. Ostajan velvollisuudet 7
3.2.4. Maaperätutkimukset 7
3.2.5. Johtojen ym. sijoittaminen ja vallinnanrajoitus 7
3.2.6. Liittyminen kunnan vesi- ja viemäriverkostoon 7
3.2.7. Rakentamisvelvoite 7
3.2.8. Rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto (ns. vallintarajoitus) 8
3.2.9. Kiinteistönmuodostuskustannukset ja kaupan sivukulut 8
3.2.10. Sopimussakko 9
3.3. Tontin vuokraamisen luovutusehdot 9
3.3.1. Vuokra-aika 9
3.3.2. Vuokran hinta 9
3.3.3. Rakentamisvelvoite 9
3.3.4. Puusto 10
3.3.5. Vuokralaisen velvollisuudet 10
3.3.6. Maaperätutkimukset 10
3.3.7. Johtojen ym. sijoittaminen 10
3.3.8. Liittyminen kunnan vesi- ja viemäriverkostoon 10
3.3.9. Kunnossa- ja puhtaanapidon vastuut 10
3.3.10. Vahingonkorvausvastuu 11
3.3.11. Tontin lunastusoikeus ja lunastushinta 11
3.3.12. Lunastusvelvollisuus 11
3.3.13. Vuokraoikeuden kirjaus 11

3.3.14. Vuokraoikeuden siirtäminen....12
3.3.15. Vuokralaisen etuoikeus uudelleenvuokraamiseen....12
3.3.16. Sopimussakko....12
4. Asuintontin luovutusperiaatteista poikkeaminen....12
4.1. Tonttien myyntikampanjat....12
4.2. Tonttien yhdistäminen....12
4.3. Rakentamisvelvoitteen asettamatta jättäminen....13
4.4. Muu poikkeaminen....13

1. Asuintonttien luovuttaminen

Kärkölän kunnalla on vapaana asemakaavoitetuilla alueilla sekä haja-asutusalueilla asuintontteja. Asuintonttien luovuttamisella pyritään toteuttamaan kuntastrategiassa ja maapoliittisessa ohjelmassa asetettuja maankäytön ja asumisen tavoitteita sekä elinvoimaohjelmassa asetettuja elinvoiman ja pitovoiman edistämisen toimenpiteitä.

Asuintonttien luovuttamisen lähtökohtina ovat asukkaiden yhdenvertainen kohtelu, tonttitarjonnan mahdollistaminen kunnan alueella, uudisrakentamisen edistäminen sekä avoimuus ja läpinäkyvyys. Tonttien luovutusprosessista pyritään luomaan mahdollisimman virtaviivainen ja selkeä kokonaisuus, jotta tuleville ja nykyisille asukkaille saataisiin luotua edellytykset erilaisten rakentamishankkeiden ja asumismuotojen toteuttamiselle.

Asuintonttien luovutusperiaatteet ovat kunnan asuintonttien luovuttamista ohjaavia ja sitovia yleisiä perusteita. Tontteja luovutettaessa tulee noudattaa näitä periaatteita, ellei poikkeamiseen ole tässä asiakirjassa erikseen määrättyä perustetta tai hallintosäännössä ole erikseen asiasta määrätty.

Varsinaiset luovutuksen yksityiskohtaiset ehdot vahvistetaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa, mutta niiden on perustuttava alla määriteltyihin yleisiin asuintonttien luovutusperiaatteisiin.

Luovutusperiaatteiden tarkoituksena on edistää kunnan asuintonttien luovutuksen avoimuutta, tasapuolisuutta, ennakoitavuutta ja johdonmukaisuutta sekä varmistaa, että tontteja luovutetaan kunnan strategisten tavoitteiden mukaisesti.

Kärkölän kunta luovuttaa asemakaava-alueilla sijaitsevia asuinrakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Luovutettaviin tontteihin kuuluvat asumiseen kaavoitetut omakoti-, rivitalo- ja kerrostalotontit, jotka voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla voimassa olevien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Näitä luovutusperiaatteita sovelletaan myös kunnan omistamiin asemakaava-alueiden ulkopuolisiin asuinrakentamiseen tarkoitettuihin rakennuspaikkoihin, ellei luovutuksesta päätettäessä toisin määrätä. Tonttien luovutuksella pyritään edistämään kunnan elinvoimaa, asumismahdollisuuksia sekä suunnitellun maankäytön toteutumista.

Kunta voi lisäksi vuokrata omistamiaan peltoalueita viljelykäyttöön sekä luovuttaa maa- ja metsätalousalueita, lisämaata rakennuspaikoille tai muita kunnan omistamia maa-alueita harkinnan mukaan erillisten päätösten perusteella. Teollisuus-, liike- ja työpaikkatonttien luovuttamisesta, hinnoittelusta ja ehdoista päätetään erikseen kunnassa voimassa olevien teollisuustonttien luovutusehtojen ja tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Kaikissa luovutuksissa huomioidaan kunnan kokonaisetu, maapoliittiset tavoitteet ja alueiden tulevat käyttötarpeet.

Kunnan vapaat myynnissä tai vuokrattavissa olevat asuintontit julkaistaan kunnan verkkosivuilla (https://karkola.fi/palvelut/asuminen-ja-rakentaminen/tontit/), josta löytyy myös kunnan vapaat teollisuustontit. Vapaita tontteja voidaan markkinoida myös muissa kanavissa.

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti kunnanvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Jokaisesta yksittäisestä myynnistä tai vuokraamisesta tehdään päätös, johon on kuntalaissa

säädetty muutoksenhakuoikeus. Toimivalta myynti- ja vuokrapäätösten tekemiselle määritellään kunnan hallintosäännössä. Päätöksen saatua lainvoiman laaditaan tonttien luovuttamisesta joko kauppakirja tai vuokrasopimus. Kunta pyrkii ensisijaisesti hyödyntämään Maanmittauslaitoksen sähköistä kiinteistönvaihdannan palvelua tonttien luovutuksessa.

Tontit luovutetaan pääasiassa lohkottuina. Osa kunnan asuintonteista on vielä lohkomatta, jolloin luovutusprosessi voidaan aloittaa määräalasta, kunnes tontit saadaan lohkottua kaavan mukaisiksi.

2. Asuintonttien hinnan määräytyminen

2.1. Tonttien hinnoista päättäminen

Asuintonttien luovutuksessa noudatettavista yleisistä hinnoittelu- ja vuokrausperiaatteista päättää kunnanvaltuusto.

Asuintonttien aluekohtaisista myyntihinnoista, vuokratasojen perusteena käytettävistä tonttien arvoista sekä muista hinnoittelun soveltamiseen liittyvistä tarkemmista perusteista päättäminen määräytyy kulloinkin voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

2.2. Hintojen määrittely

Asuintonttien hinnoittelun tavoitteena on turvata kohtuullinen ja yhdenvertainen hinnoittelu sekä kattaa tonttien hankinnasta, kaavoituksesta ja yhdyskuntatekniikan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia.

Tonttien aluekohtaiset hinnat määritellään huomioiden alueen markkinatilanne, sijainti, tonttien kysyntä sekä kunnallistekninen valmius.

Tontin myyntihinta määräytyy toimivaltaisen viranomaisen vahvistaman aluekohtaisen maapohjan neliöhinnan perusteella.

Asuintonttien vuokrauksessa ensimmäisten kolmen vuoden vuosivuokra on 100 euroa. Tämän jälkeen vuosivuokra on kuusi (6) prosenttia tontille vahvistetusta myyntihinnasta, joka toimii vuokran laskentaperusteena.

3. Asuintonttien luovutuksen ehdot

3.1. Yleiset periaatteet

Tontit luovutetaan joko kiinteällä hinnalla tai tarjouskilpailulla, kuten huutokaupalla. Kiinteällä hinnalla luovutettavista tonteista kiinnostuneen tulee tehdä kunnan kirjaamoon kirjallinen tontin varaushakemus. Tontti luovutetaan ennalta vahvistettuun kauppa- tai vuokrahintaan sille hakijalle, jonka varaushakemus on ensimmäisenä saapunut kunnan kirjaamoon. Tontin varaamisesta ja varausmenettelystä määrätään tarkemmin kohdissa 3.1.1. – 3.1.4.

3.1.1. Tavanomainen luovutusprosessi

Asuintontit luovutetaan lähtökohtaisesti niiden hakijoiden tekemiin tonttivaraushakemuksiin perustuen etukäteen vahvistettuun myynti- tai vuokrahintaan.

Tontin etusija määräytyy sen perusteella, minkä hakijan kirjallinen tonttivaraushakemus on ensimmäisenä saapunut kunnan kirjaamoon.

Tontti varataan kohdan 3.1.4. mukaisesti yhden (1) kuukauden määräajaksi. Varausaikana tonttia ei luovuteta toiselle hakijalle.

Mikäli samasta tontista saapuu useita varaushakemuksia samana päivänä eikä hakemusten keskinäistä saapumisjärjestystä voida luotettavasti todeta, ratkaistaan etusija arvonnalla.

Mikäli samasta tontista on vireillä sekä ostoa että vuokraamista koskeva varaushakemus, ratkaistaan tontin luovutustapa hakemusten saapumisjärjestyksen perusteella.

Tontteja luovutetaan ensisijaisesti asumiskäyttöön.

Tontti voidaan luovuttaa tai vuokrata kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle toimijalle kuntalain 130 §:n mukaisesti. Mikäli luovutus tai vähintään kymmenen (10) vuoden vuokraus tapahtuu ilman avointa tarjouskilpailua, määritetään luovutuksen tai vuokrauksen markkinaehtoisuus kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla.

3.1.2. Tarjouskilpailu

Tarjouskilpailu järjestetään ilman ehtoja, mikäli halutaan mahdollistaa tontin luovuttaminen tai yli 10 vuodeksi vuokralle antaminen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle.

Tarjouskilpailu voidaan järjestää esimerkiksi huutokauppana, kunnan sivuilla julkaistavalla tarjouspyynnöllä tai muulla avoimella kilpailumuodolla.

Kunta voi päättää tontin luovuttamisesta tarjouskilpailulla, mikäli:

1. samasta tontista kohdistuu useita kiinnostuksenilmaisuja tai varaushakemuksia;
2. tontin markkinaehtoisen hinnan selvittäminen sitä edellyttää;
3. tontin luovutusta halutaan muutoin edistää tai luovutukselle on muu perusteltu syy.

Tällöin kunta ilmoittaa tarjouskilpailun järjestämisestä erikseen ja päättää samalla tarjouskilpailun ehdoista.

Tarjouskilpailussa tontti luovutetaan lähtökohtaisesti korkeimman hyväksyttävän tarjouksen tehneelle tarjoajalle. Kunta voi kuitenkin asettaa tontille vähimmäishinnan sekä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Mikäli kaksi tai useampi hyväksyttävä tarjous on hinnaltaan sama, voidaan voittaja ratkaista arvonnalla tai tarjouspyynnössä ennalta ilmoitetulla tavalla.

Tarjottuun hintaan eivät sisälly tontin lohkomiskustannukset eivätkä liittymismaksut, ellei tarjouspyynnössä toisin ilmoiteta.

3.1.3. Tonttiin tutustuminen

Asiakkaan velvollisuus on tutustua kohdealueeseen huolellisesti ja pyytää kunnalta lisätietoja siihen liittyen. Luovutuksen yhteydessä selvitetään, missä kunnossa tontti luovutetaan. Samalla sovitaan niistä kirjatuista toimenpiteistä, jotka koskevat osapuolten vastuita tontin luovutuskunnosta.

Lähtökohtaisesti kunnan asuintontit luovutetaan rakentamattomina.

3.1.4. Tontin varaaminen

Tontti voidaan varata yhden (1) kuukauden määräajaksi kirjallisella vapaamuotoisella hakemuksella. Hakemus toimitetaan kunnan kirjaamoon. Hakemuksesta tulee käydä ilmi varattava tontti yksilöitynä alueen, kiinteistötunnuksen, korttelin ja tontin numeron tai osoitteen perusteella sekä hakijan yhteystiedot.

Tontin varaamisesta ei peritä maksua.

Varaus on voimassa yhden (1) kuukauden siitä päivästä, kun hakemus on saapunut kunnan kirjaamoon. Varausaikana tonttia ei luovuteta toiselle hakijalle.

Mikäli tonttia koskevaa myynti- tai vuokrauspäätöstä ei tehdä varausajan kuluessa, varaus raukeaa ilman erillistä päätöstä. Tämän jälkeen tontti voidaan luovuttaa toiselle hakijalle. Myynti- tai vuokrauspäätöksen saatua lainvoiman kauppakirja tai vuokrasopimus allekirjoitetaan erikseen sovittavana ajankohtana. Tonttivaraus ei oikeuta ryhtymään rakennus- tai muihin toimenpiteisiin tontilla eikä varastoimaan alueelle tarvikkeita tai materiaaleja.

Hankkeeseen ryhtyvä voi kuitenkin tehdä tontilla tarvittavia maaperätutkimuksia omalla kustannuksellaan kunnan toimivaltaisen viranhaltijan tai toimielimen luvalla.

Tontin varaajan tulee noudattaa alueella voimassa olevia kaavamääräyksiä, rakennusjärjestystä sekä mahdollisia rakentamistapaohjeita.

Varausta ei saa siirtää toiselle henkilölle tai yhteisölle eikä vaihtaa toiseen tonttiin ilman kunnan erillistä suostumusta.

3.2. Tontinmyynnin luovutusehdot

Kunnan asuintonttien luovutuksessa käytetään vakiopohjia hyödyntäen luotuja kauppakirjoja ja vuokrasopimuksia. Kauppakirjan vakiopohja noudattaa Maakaaressa säädettyjä muotovaatimuksia sekä kunnanvaltuuston asettamia luovutusperiaatteita. Yksittäistapauksissa kauppakirjaan voidaan kuitenkin lisätä tarkentavia sekä muita kunnan etuun tai tarpeeseen perustuvia ehtoja. Alla on esitetty asuintonttien luovuttamisen kauppakirjojen merkittävimmät ehdot ja niiden sisältö

3.2.1. Yleiset myynnin ehdot

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun kauppahinta on maksettu.

3.2.2. Vuokratun tontin myyminen

Vuokratun tontin myymisellä tarkoitetaan tontin vuokraamisen luovutusehtojen kohdan 3.3.11. mukaista vuokralaisen lunastusoikeuden käyttämistä ja tontin lunastamista itselleen. Myyntiehdoissa noudatetaan tällöin vuokrasopimuksessa määriteltyjä ehtoja tontin lunastamisesta ja lunastushinnoista.

Muilta osin noudatetaan tontinmyynnin luovutusehtoja.

Vuokratun tontin lunastaminen ei muuta rakentamisvelvoitteen alkuperäistä määräaikaa, ellei toimivaltainen viranhaltija tai toimielin erikseen päätä jatkoajan myöntämisestä.

3.2.3. Ostajan velvollisuudet

Ostaja on velvollinen tutustumaan kiinteistöön, aluetta koskevaan mahdolliseen asemakaavaan ja yleiskaavaan sekä kunnan rakennusjärjestykseen ennen kaupantekoa. Ostajan tulee tarkastaa alueen rajat sekä alueen maasto-olosuhteet.

Ostajan tulee tutustua viimeistään kaupantekopäivänä kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin.

3.2.4. Maaperätutkimukset

Ostaja vastaa omalla kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

3.2.5. Johtojen ym. sijoittaminen ja vallinnanrajoitus

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdan 3.2.5. Johtojen ym. sijoittamisen yllä mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

3.2.6. Liittyminen kunnan vesi- ja viemäriverkostoon

Liittymisestä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon peritään erillinen liittymismaksu sekä tonttijohtojen rakentamismaksut.

Mikäli kiinteistöä ei voida liittää kunnan vesi- tai viemäriverkostoon, vastaa ostaja omalla kustannuksellaan vesihuollon järjestämisestä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaismääräysten mukaisesti.

3.2.7. Rakentamisvelvoite

Myytävälle tontille asetetaan kolmen vuoden (3) rakentamisvelvoite, joka lasketaan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lähtien.

Rakentamisvelvoite tarkoittaa sitä, että ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen, ympärivuotiseen asumiseen käytettävän rakennuksen annetun määräajan kuluessa. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi ja hyväksytty käyttöönottotarkastus tai loppukatselmus on suoritettu.

Rivitalo-, paritalo- ja kerrostalotonteilla rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusluvan mukainen päärakennus on toteutettu ja hyväksytty käyttöön.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentamisvelvoite tarkoittaa rakennusluvan tai muun rakentamisen edellyttämän viranomaisluvan mukaisen asuinrakennuksen toteuttamista.

Kunnan toimivaltainen toimielin tai viranhaltija voi hakemuksesta pidentää tässä mainittua rakennusaikaa erityisen painavasta syystä, kuitenkin korkeintaan kolmeksi (3) vuodeksi kerrallaan.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen, on tämä velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkoa kohdan 3.2.10. mukaisesti.

3.2.8. Rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto (ns. vallintarajoitus)

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Vallintarajoitus on voimassa 5 vuotta kaupantekohetkestä.

Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, ostaja sitoutuu ottamaan kohdan 3.2.7. mukaiset rakentamisvelvoitetta koskevat ehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Tällöin rakentamisvelvoite ja mahdollinen sopimussakko siirtyvät uudelle omistajalle.

Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteena olevan asuintontin kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen niin, ettei ole saanut siihen kunnalta lupaa, on hän velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakon kohdan 3.2.10. mukaisesti. Ennen omistusoikeuden siirtymistä erääntyneet sopimussakot jäävät luovuttajan vastuulle.

3.2.9. Kiinteistönmuodostuskustannukset ja kaupan sivukulut

Vastuu luovutuksen ns. sivukuluista (kaupanvahvistus- varainsiirtovero-, lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannukset) jäävät aina ostajan vastattaviksi, ellei esimerkiksi kiinteistönmuodostuskustannusten osalta ole hintoja määritellessä toisin päätetty.

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneesta vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

3.2.10. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen, on tämä velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta, sekä 50 % kauppahinnasta 6 kuukauden välein, niin pitkään kunnes 3.2.7. kohdassa määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

Sopimussakko astuu voimaan, kun kunnan toimivaltainen viranhaltija tai toimielin on antanut huomautuksen rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.

3.3. Tontin vuokraamisen luovutusehdot

Vuokrasopimus on laadittu sisällöltään maanvuokralain (258/1966) säännösten mukaiseksi, mutta yksittäistapauksissa niihin voidaan lisätä tarkentavia sekä muita kunnan etuun tai tarpeeseen perustuvia ehtoja.

3.3.1. Vuokra-aika

Asuintonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

3.3.2. Vuokran hinta

Vuokran hinta on 100 euroa vuodessa ensimmäisten kolmen (3) sopimusvuoden ajan (perusvuokra). Tämän jälkeen vuosivuokra on kuusi prosenttia kiinteistön indeksiin sidotusta lunastushinnasta (kohta 3.3.11.) Vuosivuokra lasketaan vuosittain elinkustannusindeksiin (1951=100) sidotun lunastushinnan perusteella siten, että tarkistusindeksi on sopimuksen tekohetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku (perusindeksi) ja vertailuindeksi tammikuun indeksipisteluku. Vuokran hinta ei kuitenkaan laske, vaikka indeksipisteluku laskee.

3.3.3. Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoitteeksi määrätään 3 vuotta tontin vuokra-ajan alkamisesta lähtien.

Rakentamisvelvoite tarkoittaa sitä, että vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen, ympärivuotiseen asumiseen käytettävän rakennuksen annetun määräajan kuluessa. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi ja hyväksytty käyttöönottotarkastus tai loppukatselmus on suoritettu.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentamisvelvoite tarkoittaa rakennusluvan tai muun rakentamisen edellyttämän viranomaisluvan mukaisen asuinrakennuksen toteuttamista.

Rakennusoikeus, rakentamisedellytykset ja muut rakentamista koskevat ehdot määräytyvät alueella voimassa olevan kaavan tai muiden maankäyttöä koskevien määräysten perusteella.

Kunnan toimivaltainen toimielin tai viranhaltija voi hakemuksesta pidentää tässä mainittua rakennusaikaa erityisen painavasta syystä, kuitenkin korkeintaan kolmeksi (3) vuodeksi kerrallaan.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen, on tämä velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkoa kohdan 3.3.16. mukaisesti.

3.3.4. Puusto

Tontilla vuokraushetkellä olevat puut ja kasvillisuus siirtyvät vuokralaisen omistukseen. Vuokralaisen tulee lisäksi selvittää, vaatiiko puiden kaataminen erillisen maisematyöluvan kunnan rakennusvalvonnasta.

3.3.5. Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille tahoille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralainen on velvollinen tutustumaan vuokrauksen kohteena olevaan tonttiin/ kiinteistöön sekä aluetta koskevaan mahdolliseen asemakaavaan ennen vuokrasopimuksen tekoa.

3.3.6. Maaperätutkimukset

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

3.3.7. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

3.3.8. Liittyminen kunnan vesi- ja viemäriverkostoon

Liittymisestä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon peritään erillinen liittymismaksu sekä tonttijohtojen rakentamismaksut.

Mikäli kiinteistöä ei voida liittää kunnan vesi- tai viemäriverkostoon, vastaa vuokralainen omalla kustannuksellaan vesihuollon järjestämisestä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaismääräysten mukaisesti

3.3.9. Kunnossa- ja puhtaanapidon vastuut

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa

(527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus puhdistaa alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

3.3.10. Vahingonkorvausvastuu

Vuokranantaja vastaa kiinteistön maapohjasta suoritettavista veroista. Lisäksi vuokranantaja vastaa vuokra-aluetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes vuokraoikeus siirtyy vuokralaiselle. Vuokraoikeuden siirtymisen jälkeen vuokralaisen rakentamiin rakennuksiin liittyvistä veroista ja maksuista sekä vahingoista vastaa vuokralainen rakennusten omistajana. Lisäksi vuokralainen vastaa vuokra-aikana omasta toiminnastaan sekä vastuullaan olevien henkilöiden tai urakoitsijoiden aiheuttamista vahingoista.

3.3.11. Tontin lunastusoikeus ja lunastushinta

Vuokralainen voi lunastaa tontin milloin tahansa vuokra-aikana.

Mikäli tontti lunastetaan ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä, vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite siirtyy kauppakirjan ehdoksi. Rakentamisvelvoitteen määräaika jatkuu alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisena eikä lunastus aloita uutta rakentamisaikaa.

Lunastushinta on kolmen ensimmäisen vuoden aikana sopimushetkellä voimassa ollut tontin myyntihinta, joka on kirjattu vuokrasopimukseen. Sen jälkeen lunastushinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että tarkistusindeksi on sopimuksen tekohetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku (perusindeksi) ja vertailuindeksi tammikuun indeksipisteluku.

3.3.12. Lunastusvelvollisuus

Vuokranantaja on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen maanvuokralain 34 §:n mukaisesti lunastamaan ne tontilla olevista rakennuksista, puista ja pensaista sekä pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista ja laitoksista, mitkä vuokrasuhteen päättyessä siirtyvät hänen omistukseensa.

Lunastusvelvollisuus määräytyy maanvuokralain 34–38 §:n mukaisesti. Sen mahdollisissa muutoksissa sovelletaan annettuja siirtymäsäännöksiä.

3.3.13. Vuokraoikeuden kirjaus

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeuden rekisteröintiä maanvuokralain 27 §:n mukaisesti. Maanvuokralain 27 §:n mukaan tonttivuokrasopimus raukeaa, jollei tontinvuokrasopimuksen rekisteröintiä ole haettu kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamispäivästä taikka jos rekisteröinti evätään.

Mikäli vuokralainen ei kykene itse hakemaan vuokraoikeuden rekisteröintiä, tulee siitä ilmoittaa kunnalle, joka voi hänen sijastaan ja hänen kustannuksellaan rekisteröidä vuokraoikeuden.

3.3.14. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus on edellytyksenä sille, että vuokraoikeuteen voidaan vahvistaa kiinnitys maanvuokralain 27 §:n mukaisesti.

3.3.15. Vuokralaisen etuoikeus uudelleenvuokraamiseen

Vuokralaiselle annetaan etuoikeus tontin uudelleenvuokraamiseen vuokrakauden päätyttyä, mikäli vuokralainen ei ole lunastanut tonttia itselleen sopimuskauden aikana.

3.3.16. Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen, vuokralainen on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % vuokrahinnasta, sekä 50 % vuokrahinnasta 6 kuukauden välein, niin pitkään kunnes kohdassa rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakon vuokrahinta on 6 % tontin myyntihinnasta.

Sopimussakko astuu voimaan, kun kunnan toimivaltainen viranhaltija tai toimielin on antanut huomautuksen rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.

4. Asuintontin luovutusperiaatteista poikkeaminen

Edellä määritellyistä asuintonttien luovutusperiaatteista voidaan poiketa alla mainituissa tapauksissa:

4.1. Tonttien myyntikampanjat

Tonteista voidaan järjestää erilaisia myynti- / luovutuskampanjoita. Kampanjahintojen erotessa ennalta määritellyistä ja toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämistä luovutushinnoista, tulee kampanjahinnat ja kampanjan erityisehdot määritellä erillisellä päätöksellä.

Tonttikampanjoiden osalta voidaan määritellä poikkeavia luovutusperiaatteita kampanja-ajalle.

4.2. Tonttien yhdistäminen

Tontteja voidaan tapauskohtaiseen harkintaan perustuen luovuttaa myyntiin tai vuokrattavaksi niin, että kaksi tonttia yhdistetään yhdeksi tontiksi seuraavanlaisissa tilanteissa:

1. Tonteista ei olla osoitettu kiinnostusta viimeiseen viiteen (5) vuoteen.

2. Tontit ovat ominaisuuksiltaan sellaiset, että niiden yhdistäminen on luontevaa (esimerkiksi peräkkäiset tontit, joihin kulku saman pihatien kautta).

Tällöin rakentamisvelvoitetta ei aseteta tavallisten periaatteiden mukaisesti kummallekin tontille erikseen, vaan yhdistetylle tontille asetetaan yhtä rakennusta koskeva rakentamisvelvoite.

4.3. Rakentamisvelvoitteen asettamatta jättäminen

Rakentamisvelvoite voidaan tapauskohtaiseen harkintaan perustuen jättää asettamatta jonkin seuraavista tilanteista toteutuessa:

1. Tontti myydään olemassa olevan asuinrakennuksen lisämaaksi, kuitenkin niin, että tontille on tarkoitus rakentaa piharakennus tai vastaava muu kuin asuinrakennukseksi luokiteltava rakennus ja;
   tontille ei ole kohdistunut merkittävää kiinnostusta viiden (5) vuoden aikana tai jos tontin rakentamattomuuden voidaan katsoa johtuvan tontin toteuttamiseen liittyvistä erityisistä olosuhteista tai muista vastaavista rakentamisedellytyksiin vaikuttavista tekijöistä. Merkittävää kiinnostusta ei katsota olevan, mikäli tontista on viiden vuoden aikana vastaanotettu enintään yksi hakemus, joka ei ole johtanut luovutukseen.

2. Kohdan 4.2. Tonttien yhdistäminen mukainen tilanne, jossa rakentamisvelvollisuutta ei aseteta kummallekin tontille, vaan pelkästään yhdistetylle tontille.

4.4. Muu poikkeaminen

Muut kuin näissä asuintonttien luovutusperiaatteissa erikseen määritellyt poikkeamiset edellyttävät hallintosäännössä määrättyä toimivaltaa. Toimivalta yksittäistapauksessa poiketa näistä periaatteista voidaan antaa hallintosäännöllä toimielimelle tai viranhaltijalle.