

Yleiset AO tonttien luovutusehdot ja -periaatteet syksyn 2024 tonttijakelussa

Yleistä

Omakotitalotontteja luovutetaan oman kodin rakentamiseen yksityishenkilöille (1 hakemus/talous). Tonttia voivat hakea henkilöt, jotka eivät ole hankkineet (hakuvuosi) tonttia Kempeleen kunnalta vuonna 2020 tai sen jälkeen. Tarjoustontin varanneet eivät voi osallistua arvottavien tonttien hakuun.

Paritalotontteja voivat hakea myös ammattirakentajat. Yksityishenkilöiden tulee arvontatonttien hakemuksessa nimetä molemmille asunnoille ostajat, jotka täyttävät yksityishenkilön/perheiden hakukriteerit. Kunta varmistaa paritalotontit saaneilta yksityishenkilöiltä toteutustavan ja ostajat arvannon/huutokaupan jälkeen.

Arvannon perusteella luovutettavista tonteista osa (25 % tai enemmän) luovutetaan vuokraamalla. Vuokrattavien tonttien määrä harkitaan vuosittain. Vuokrataso on 6 % tontin myyntihinnasta.

Tonttien myynti- ja vuokrahinnat noudattavat vuoden 2024 hintaluokkia, jotka on sidottu vuosittain vuoden alussa ilmoitettuun elinkustannusindeksiin. Hinnat on määritelty ulkopuolisen arvioitsijan arvion pohjalta. Vuokratonteilla indeksikorotus huomioidaan sopimuksen alusta lähtien.

Syksyn hausta varaamatta jääneet ja perutut tontit laitetaan keväällä tarjousten perusteella myyntiin kevään lisähaussa.

Vahvistus

Arvontatontin saaneilta pyydetään arvannon jälkeen vahvistamisilmoitusta, että ottaa vastaan saamansa tontin varaukseen ja sitoutuu maksamaan 1500 €/2500 € varausmaksun. Vahvistamisilmoitus tulee antaa 2 vrk:n sisällä vahvistamispyynnön saannista.

Varaus

Tontit varataan viranhaltijapäätöksellä, joka tulee voimaan n. 3 viikon kuluttua päätöksenteosta.

Varausmaksu laskutetaan päätöksen yhteydessä varaajilta. Varausmaksulla on kuukausi maksuaikaa. Varausmaksun suuruus on arvontatonteilla 1500 € ja tarjoustonteilla 5 % tarjoushinnasta. Vuokratontin varausmaksu on 2500 €, joka sisältää varausmaksun 1500 € sekä toimenpidemaksun 1000 €, joka sisältää mm. kunnalle lohkomisesta aiheutuneet kustannukset. Myyntitonteilla toimenpidemaksu peritään kauppahinnanmaksun yhteydessä. Tontin varaus vahvistuu varausmaksun maksamisella. Mikäli varausmaksua ei makseta määräpäivään mennessä, varaus raukeaa.

Tontinvaraus on voimassa varauspäätöksestä 4 kk, jona aikana on sovittava kauppakirjan tai vuokrattavalla tontilla maanvuokrasopimuksen allekirjoitus ja kyseinen asiakirja tulee olla allekirjoitettu. Allekirjoitusajankohta tulee sopia kauppahinnan laskutuksen ja allekirjoitusajankohdan sopimisen vuoksi n. 3 vko ennen haluttua ajankohtaa.

Varausmaksu hyvitetään kaupan teon yhteydessä. Mikäli tonttivaraus perutaan tai raukeaa, varausmaksua ei palauteta. Vuokratontin varauksen peruuntuessa palautetaan toimenpidemaksu 1000 €.

Ostaja/vuokraaja vastaa tontin maaperätutkimuksen teettämisestä. Maaperätutkimus suositellaan tehtäväksi ennen luovutuskirjan allekirjoittamista.

Luovutuskirja

Myytävien tonttien kauppahinta maksetaan viimeistään kaupanteon yhteydessä ja omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kauppakirjan allekirjoituksella.

Tontin luovutuskirja tehdään ensisijaisesti Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa. Sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä palvelu perii asiointimaksua 221 €, joka sisältää lainhuutomaksun. Paperisessa kaupassa tontin ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta (128 €) ja lainhuutomaksusta (161 €). Ostajalle tulevat maksettavaksi varainsiirtovero 4 % kauppahinnasta. Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä sähköinen palvelu perii 112 € kirjaamismaksua.

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan ja rakennustapaohjeiden mukaisesti

Rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään yhden vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta ja niiden tulee olla valmiita siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi tontilla suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain 153 § edellyttämän loppukatselmuksen myönnetyt rakennusluvan voimassaoloaikana.

Tarjousten perusteella luovutettaville tonteille on määritetty tontin hintaluokan mukainen pohjahinta. Mikäli tontti palautuu takaisin kunnalle ostettavaksi, kunta voi ostaa tontin takaisin pohjahinnalla.

Rakennusveloitteesta ja tontin edelleen luovutuksen rajauksista on kirjattu tarkemmin haun yhteydessä esitetyissä mallikauppakirjassa ja maanvuokrasopimuksessa.