

# **Pientalotonttien (AO ja AP) varaus- ja luovutusperusteet**

**Hyväksytty**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2022 § 152

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 366

Valtuusto 14.12.2022 § 158

Voimassa 3.6.2024 alkaen



## Pientalotonttien (AO ja AP) varaus- ja luovutusperusteet 3.6.2024 alkaen

Lohjan kaupunki luovuttaa pientalotontteja sekä myymällä että vuokraamalla. Tonttihaku on pääsääntöisesti jatkuvaa ja tontin myynti- tai vuokrauspäätös tehdään viipymättä hakemuksen saavuttua. Myynti- tai vuokrauspäätöksen tekee hallintosäännön mukainen viranhaltija.

Tonttihakemukset tehdään sähköisesti Lohjan kaupungin karttapalvelun hakulomakkeella.

Erikseen valituissa uusissa kohteissa hakeminen on määräaikaista. Määräaikaisesta hausta päättää kaupunginvaltuusto tonttien hinnoittelupäätöksen yhteydessä.

Määräaikaisen haun ehdoista ja kestosta päättää hallintosäännön mukainen lautakunta. Määräaikaisen haun päätyttyä hakijoiden kesken arvotaan tonttien saajat, ellei määräaikaisen haun ehdoista ole muuta päätetty.

Myyntipäätöksen määräaikaisen haun ehtojen mukaisesti tekee hallintosäännön mukainen viranhaltija.

Määräaikaisen haun päätyttyä vapaaksi jääneet tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun.

### Tonttimyynti

1. Tontteja myytäessä peritään 1000 euron varausmaksu, jonka eräpäivä on kaksi viikkoa myyntipäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tonttikauppa raukeaa kaupungista tai tontin laadusta johtumattomista syistä.

Mikäli ostaja ennen kauppaa ilmoittaa suorittamiensa maaperän rakennettavuutta koskevien selvitysten perusteella havaituista tontin rakennuskelpoisuuteen oleellisesti heikentävästi vaikuttavista seikoista, ostajalla on oikeus peruuttaa kauppa. Tällöin kaupunki palauttaa varausmaksun.

2. Tontteja koskevat kaupat on tehtävä 12 kuukauden kuluessa siitä, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman. Erityisistä syistä hallintosäännön mukainen viranhaltija voi jatkaa kaupantekoaikaa enintään kuudella kuukaudella. Kauppahinta

on maksettava kokonaan kaupantekotilaisuudessa tai sitä ennen. Kauppahinnan lisäksi peritään kulukorvaus (sisältää lohkomismaksun).

3. Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamistapaohjeen mukaisesti siten, että rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta suoritettuna katselmuksessa hyväksytty käyttöön kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Hallintosäännön mukaisella viranhaltijalla on oikeus myöntää jatkoaikaa.
4. Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakentamatonta tonttia, ellei hallintosäännön mukainen viranhaltija anna tähän kirjallista suostumusta.
5. Mikäli ostaja luovuttaa tontin rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan määrän. Mikäli rakennushankkeen valmistuminen viivästyy, ostaja on velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 10 % kauppahinnasta kultakin alkavalta viivästymisvuodelta.

### Tonttivuokraus

6. Tontin vuokra-aika on 50 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy kalenterivuoden viimeisenä päivänä. Tontin vuosivuokra on 5 % vahvistetusta myyntihinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
7. Tontteja vuokrattaessa peritään 1000 euron varausmaksu, jonka eräpäivä on kaksi viikkoa vuokrauspäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään vuokrassa. Varausmaksua ei palauteta, jos vuokraus raukeaa kaupungista tai tontin laadusta johtumattomista syistä.

Mikäli vuokralainen ennen vuokrasopimuksen tekemistä ilmoittaa suorittamiensa maaperän rakennettavuutta koskevien selvitysten perusteella havaituista tontin rakennuskelpoisuuteen oleellisesti heikentävästi vaikuttavista seikoista, vuokralaisella on oikeus peruuttaa vuokraus. Tällöin kaupunki palauttaa varausmaksun.

8. Tontteja koskevat vuokrasopimukset on tehtävä 12 kuukauden kuluessa siitä, kun vuokrauspäätös on saanut lainvoiman. Erityisistä syistä hallintosäännön mukainen viranhaltija voi jatkaa vuokrasopimuksen tekoaikaa enintään kuudella kuukaudella. Vuokran lisäksi peritään kulukorvaus (sisältää lohkomismaksun).
9. Vuokraaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamistapaohjeen mukaisesti siten, että rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta suoritettussa katselmuksessa hyväksytty käyttöön kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien. Hallintosäännön mukainen viranhaltijalla on oikeus myöntää jatkoaikaa.
10. Vuokralainen sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakentamattoman tontin tai rakennuspaikan vuokraoikeutta, ellei maankäyttöinsinööri anna tähän kirjallista suostumusta.
11. Mikäli vuokralainen ei aloita rakentamista puolentoista vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, vuokrasopimus purkautuu ja vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan hakemansa kiinnitykset.
12. Mikäli rakennushankkeen rakentamisveloitteen mukainen valmistuminen viivästyy, vuokralainen suorittaa sopimussakkoa kultakin alkavalta viivästymisvuodelta vuosivuokran määrän.
13. Mikäli vuokralainen luovuttaa rakentamattoman tontin tai rakennuspaikan vuokraoikeuden edelleen, hän on velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 10-kertaisen vuosivuokran määrän.
14. Vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan tai hänen määräämänsä vuokralaisen kustannuksella hakemaan ja pitämään voimassa parhaalla etusijalla kiinnityksen sekä pitämään hallussaan panttikirjan vuokratun kiinteistön vuokraoikeuteen ja kiinteistöllä sijaitseviin vuokralaisen rakennuksiin vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi enintään (n. 3 x vuosivuokran) euron määrään asti sekä muiden sopimuksesta kau-

pungille johtuvien saamisten vakuudeksi enintään (n. 10 x vuosivuokra) euron määrään asti.

15. Vuokratontin voi lunastaa omistukseensa kulloinkin voimassa olevalla, valtuuston vahvistamalla hinnalla aikaisintaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty (käyttöönottotarkastus tehty).

### Haja-asutusrakennuspaikat

16. Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen myyntimenettely on kaksivaiheinen. Ensin hakijalle annetaan päätöksellä valtuutus hakea kustannuksellaan ja vastuullaan suunnittelutarveratkaisua. Sen ollessa myönteinen ja lainvoimainen, tehdään varsinainen myyntipäätös.

Myyntipäätös tai suunnittelutarveratkaisun hakemisen valtuutus päätös oikeuttaa ostajat teettämään tontilla maaperätutkimukset ja muut rakennussuunnittelun kannalta tarpeelliset tutkimukset ja hakemaan rakennuslupaa ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

### Asuntoalueiden toteutumisen edistäminen

17. Tonttien/rakennuspaikkojen varaaminen on mahdollista rakennusliikkeille asuntoalueiden toteuttamisen edistämiseksi.
18. Varauspäätöksen tekee hallintosäännön mukainen lautakunta rakennusliikkeiden osalta ja yksittäisten pientalo tonttien osalta hallintosäännön mukainen viranhaltija. Varausajan pituus on enintään 6 kk. Varusajalta perittävä maksu on 50 % tontin/ rakennuspaikan voimassa olevan myyntihinnan mukaan määräytyvästä vuokrasta. Varusmaksua ei hyvitetä tontin/rakennuspaikan luovutuksen yhteydessä.