

TONTTIEN KUSTANNUKSISTA

Tontin myynti ja kauppahinta

Kauppahinta käsittää korvauksen tonttiin liittyvästä maa-alueesta sillä olevine puustoineen. Kauppahinta sisältää myös myyntisopimuksen ja kauppakirjan laatimisen ja niihin liittyvät kaupanvahvistuspalkkiot. Kauppahinta on esitetty kaupunginvaltuuston vahvistamassa myyntiluettelossa. Tontin varaamisesta päättää kaupungingeodeetti hakemuksen perusteella. Varaamispäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen allekirjoitetaan myyntisopimus, jonka mukaan kaupunki varaa tontin sovituksi ajaksi (yleensä 1-2 vuodeksi). Tavanomaisesti varausaika päättyy heinäkuun lopussa. Myyntisopimus antaa varausmaksun (10%) suorittamisen jälkeen varaajalle oikeuden hakea rakennuslupaa ja aloittaa rakentaminen tontilla. Lopullinen kauppakirja laaditaan ja kauppahinnan loppuosa maksetaan rakentamisen aloittamisen jälkeen. Kaupunki perii Maa- ja metsätalousministeriön asetuksen 997/2012 8 §:n mukaisen 105 €:n suuruisesta maksusta puolet tontin ostajalta myyntisopimuksen ja kauppakirjan tekovaiheissa. Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ostaja saa lainhuudatusta varten kaupungin puolesta kaupan lainvoimaisuutta osoittavan pöytäkirjaotteen (lainhuudatusta ja kiinnittämistoimenpiteitä varten mahdollisesti tarvittavat muut asiakirjat tilattava). Mikäli kauppa siirtyy myyntisopimuksessa mainitun määräajan yli, peritään maksamattomalle kauppahinnalle korkoa. Mikäli myyntisopimuksen mukaiseen rakentamiseen ei ryhdytä, raukeaa myyntisopimus ja varausmaksu jää kaupungille.

Tontin muodostaminen

Tontin lohkominen tehdään kaupungin toimesta. Tämän jälkeen tontti on rakennus-, lainhuudatus- ja kiinnityskelpoinen. Tontin lohkomiskulut (tavanomainen tontti 850 €, jonka lisäksi veloitetaan mahdollisesti tarvittavat erilaisten rekistereiden otteet) sekä rakennusluvan hakemisessa tarvittavat otteet ja asiakirjat (yhteensä noin 40 €) veloitetaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Lainhuuto

Tonttiin on haettava lainhuutoa viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kaupan vahvistamispäivästä. Lainhuutoa haetaan Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistosta. Lainhuutoa voi hakea itse tai käyttää esimerkiksi pankkien, kiinteistövälittäjien tai vaikkapa kaupungin maksullisia palveluja (n. 100 - 200 €). Lainhuudon hakemusmaksu on 104 €. Kiinteistö kaupasta on suoritettava varainsiirtoveroa (huom. ensiasunnon verovapaus), joka on 4 % kauppahinnasta. Vero on maksettava ennen lainhuutohakemuksen tekemistä.

Rakennuslupa

Rakennuslupaa käsittelee kaupungin organisaatiossa useat eri sektorit, mutta luvan myöntää rakennustarkastaja. Asianmukaiset hakemusasiakirjat voi jättää joko rakennusvalvontatoimistoon tai tekniseen keskukseseen (vesihuoltoratkaisun käsittelyä varten). Normaalisti lupa myönnetään kahden viikon kuluessa. Luvan hinta riippuu rakentamisen kokonaispinta-alasta. Tavanomaisen omakotitalon (180 m²) luvan hinta on n. 530 € ja se laskutetaan luvan myöntämisen jälkeen. Luvassa määrätään erilaisia toimenpiteitä ja valvontavaiheita suoritettavaksi, joista erillinen maksu on suoritettava rakennuksen paikan ja korkeusaseman maastoon merkitsemisestä ja tarkastamisesta (170 € / rakennus).

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa alueelle kadut sekä vesi- ja viemäriverkoston. Tonttiliittymien rakentaminen pyritään yhdistämään muun rakentamisen yhteyteen, joten rakentajien ja erityisesti heidän suunnittelijoidensa on yhteisten kustannussäästöjen takia syytä pitää yhteyttä eri laitoksiin mahdollisimman varhain. Liittymien kustannuksista yhteydenotot kaupungin tekniseen keskukseseen (vesijohdon ja viemäriin liittymissopimukset), Vatajankosken Sähkö Oy (sähköliittymät) sekä DNA Oy (puhelinliittymät ym.).