

TONTTIEN KUSTANNUKSISTA

Tontin myynti ja kauppahinta

Kauppahinta käsittää korvauksen tonttiin liittyvästä maa-alueesta sillä olevine puustoineen. Kauppahinta sisältää myös myyntisopimuksen ja kauppakirjan laatimisen. 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 elokuun 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. Kaupanvahvistuksesta kaupunki perii Maa- ja metsätalousministeriön asetuksen 135/2024 18 §:n mukaisesta 138 €:n suuruudesta 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 myyntisopimuksen mukaiseen rakentamiseen ei ryhdytä, raukeaa myyntisopimus, ja varausmaksu jää kaupungille.

Tontin muodostaminen

Tontin lohkominen tehdään kaupungin toimesta. Tämän jälkeen tontti on rakennuskelpoinen. Tontin lohkomiskulut (tavanomainen tontti 1000 €) sekä rakennuslupan hakemisessa tarvittavat otteet ja asiakirjat veloitetaan rakentamislupan hakemisen yhteydessä.

Lainhuuto

Tonttiin on haettava lainhuutoa viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kaupan vahvistamispäivästä. Lainhuutohakemukset toimitetaan joko postitse tai sähköpostitse maanmittauslaitokselle. Lainhuutoa voi hakea itse tai käyttää esimerkiksi pankkien ja kiinteistönvälittäjien palveluja. Lainhuudon hakemusmaksu on 172 €. Kiinteistö kaupasta on suoritettava varainsiirtovero (huom. ensiasunnon verovapaus), joka on 3 % kauppahinnasta. Vero on maksettava ennen lainhuutohakemuksen tekemistä.

Rakentamislupa

Rakentamislupaa käsittelee kaupungin organisaatiossa useat eri sektorit, mutta luvan myöntää rakennustarkastaja. Pääsääntöisesti rakennuslupa haetaan Lupapistein kautta (Lupapiste.fi) tai 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. 1360 € 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 (esim. 350 € / asuinrakennus).

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa alueelle kadut sekä vesi- ja viemäriverkoston. Tontiliittymien 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 vesihuoltoon (vesijohdon ja viemäriin liittymissopimukset), Vatajankosken Sähkö Oy (sähköliliittymät) sekä DNA Oy (kaapeliliittymät ym.).

Talojohtojen kaivamisesta aiheutuneet kustannukset veloitetaan tontin omistajalta rakennuslupan saamisen jälkeen.