

Pornaisten kunnan tontinluovutusperiaatteet 2025

Tonttien luovuttaminen perustuu Pornaisten kunnan elinvoimaisuuden turvaamiseen ja kestävän yhdyskuntarakenteen kehittämiseen koko kunnan alueella. Tontteja luovutetaan maankäyttöä ohjaavien kaavojen mukaisiin käyttötarkoituksiin.

Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus tai sen määräämä toimivaltainen viranhaltija valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kunnanhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille tai viranhaltijoille hallintosäännön määräysten mukaisesti.

1. Tonttivaraukset

Tonttivaraukset tehdään kirjallisella hakemuksella. Hakemukset toimitetaan ensisijaisesti Pornaisten kunnan karttapalvelun varauslomakkeella tai sähköpostitse osoitteeseen tontit@pornainen.fi.

Varausajat ja -maksut:

- **Omakotitontti:** varausaika 6 kk maksutta; jatko enintään 6 kk maksutta. Yli 12 kk:n varauksesta peritään 500 euron varausmaksu.
- **Rivitalo- tai kerrostalotontti:** varausaika 6 kk maksutta; jatko enintään 6 kk maksutta. Yli 12 kk:n varauksesta peritään 1 000 euron varausmaksu.
- **Yritys- tai teollisuustontti:** varausaika 6 kk maksutta; jatko enintään 6 kk maksutta. Yli 12 kk:n varauksesta peritään 1 000 euron varausmaksu.

Tontteja voi pitää varattuna enintään 24 kuukautta. Varausmaksu hyvitetään tontin ostohinnassa tai vuokralaskuissa. Jos varaus perutaan varaajan aloitteesta, maksua ei palauteta.

2. Ennakkovaraus

Ennakkovaraus koskee valmistelussa olevia asemakaava-alueita. Se on voimassa asemakaavan ja kunnallistekniikan valmistumiseen asti, minkä jälkeen tontti on lunastettava kohdan 1 varausaikojen mukaisesti. Ennakkovaraus voidaan purkaa varaajan tai kunnan toimesta. Jos asemakaavan toteutus keskeytyy, ennakkovaraus purkautuu automaattisesti.

3. Maaperätutkimukset varausaikana

Tontin varaajalle voidaan valtakirjalla antaa oikeus maaperätutkimuksen teettämiseen varatulle tontille. Mikäli varaus ei johda tontin luovuttamiseen, tutkimustiedot siirtyvät kunnan omaisuudeksi. Kunta hyvittää tällöin puolet tutkimuksen kustannuksista.

Jos tutkimuksen perusteella tontilla ilmenee merkittävää paalutuksen, louhimisen tai suurten maansiirtojen tarvetta, voidaan tontin hintaa alentaa enintään 10–20 % kunnanjohtajan erillisellä päätöksellä.

Vastaava hyvitys voidaan maksaa 1.1.2025 jälkeen laadittujen vuokrasopimusten lunastuksen yhteydessä.

4. Luovutustavat

Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla kunnanvaltuuston hyväksymien hintaperusteiden mukaisesti.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun luovutuspäätös on lainvoimainen.

Toimivaltainen viranhaltija voi päättää enintään vuoden mittaisista vuokrasopimuksista. Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä.

5. Luovutusmenettely

Tontit ja osayleiskaava-alueiden rakennuspaikat luovutetaan pääsääntöisesti hakemusjärjestyksessä. Jos samaan tonttiin kohdistuu useita varauksia, saaja määräytyy arvonnalla. Pientalotonttien hakijoista etusijalla ovat yksityishenkilöt.

Tonttia ei varata hakijalle, jolla on jo kunnan luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä. Varattava tontti voi koostua useasta tonttijaon mukaisesta tontista, jos niistä muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Yrityksille voidaan varata useampi tontti, jos se on hankkeen tai toiminnan kannalta perusteltua.

6. Vuokra-aika

- Omakotitalotontit: 50 vuotta
- Rivitalo- ja kerrostalotontit: 50 vuotta
- Teollisuus-, varasto- ja toimitilatontit (sekä ns. mastotontit): 30 vuotta

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä tontin uudelleenvuokraukseen.

7. Vuokran määrä ja maksu

Tonttien perusvuokra on 6 % myyntihinnasta. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain.

Tarkistettu vuosivuokra = (tarkistusindeksi / perusindeksi) × perusvuokra.

Perusindeksi on sopimuksen voimaantuloa edeltävän kuukauden indeksiluku, tarkistusindeksi on kunkin vuoden syyskuun luku. Vuokra laskutetaan normaalisti kahdesti vuodessa. Laskutustiheyden muutoksista peritään kunnan laskutusohjeen mukainen lisä.

8. Vuokrasopimuksen purkautuminen

Kunnalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen. Purkamisessa noudatetaan maanvuokralakia.

9. Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralainen voi lunastaa tontin vuokra-aikana. Myyntihinta on vuokraushetken hinta. Myyntihinta on 1.1.2025 alkaen allekirjoitettavissa maanvuokrasopimuksissa sidottu elinkustannusindeksiin (1950=100). Vuokra-aikana maksettua vuokraa ei hyvitetä lunastushinnassa.

10. Rakentamisvelvoite

Ostajan tai vuokralaisen on rakennettava tontille kaavan mukainen rakennus kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta tai vuokrasopimuksen allekirjoituksesta siten, että käyttöönottokatselmus voidaan suorittaa. Kunta voi pidentää määräaika perustellusta syystä kuntakehitysjohtajan päätöksellä.

Jos rakentamisvelvoite laiminlyödään:

- **Ostaja** maksaa sopimussakkona 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta vuodelta määräajan jälkeen.
- **Vuokralainen** maksaa kaksinkertaisen vuokran jokaiselta alkavalta vuodelta, kunnes velvoite täyttyy.

Kunnanhallitus voi perustellusta syystä vapauttaa sakosta kokonaan tai osittain.

Yritys- tai teollisuustonteilla rakennuksen on oltava kooltaan vähintään 15 % tontin pinta-alasta.

11. Rakentamattoman tontin edelleenluovutus

Ostaja ei saa myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kunnan kirjallista suostumusta. Jos tontti luovutetaan sopimuksen vastaisesti, ostaja maksaa kunnalle sopimussakkona kauppahinnan suuruisen summan.

Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden edelleen. Jos siirto tapahtuu ennen rakentamisveloitteen täyttymistä, vuokralainen maksaa kunnalle sopimussakkona 20-kertaisen vuotuisen vuokran, ellei kunta toisin päättä erityisestä syystä.

12. Ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavat määräalat

Tontteja vuokrataan ensisijaisesti tonttijaon mukaisesti. Kunta voi kuitenkin vuokrata tilapäisesti merkittävästi pienempiä määräaloja, esimerkiksi säilytyskäyttöön. Vuokraa korotetaan seuraavasti:

Poikkeama tonttijaosta Korotus Kertoimen mukainen vuokra

Alle 25 %	+240 %	2,4 ×
26–45 %	+200 %	2,0 ×
46–65 %	+160 %	1,6 ×
Yli 65 %	+120 %	1,2 ×

Esimerkki: Jos tontin kokonaispinta-ala on 5 000 m² ja vuokrattava määräala 360 m², vuosivuokra ilman korotusta on 217 euroa. Korotuksen jälkeen vuokra on noin 521 euroa.

Kaava: (pinta-ala m²) × (neliöhinta) × (korotus) × (6 % myyntihinnasta) = vuosivuokra.

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen on purettava väliaikaiset rakenteet ja siistittävä alue.

13. Muut ehdot

Kunnalla on oikeus kaataa tontin puusto ennen kaupan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tontilla olevat puut ja suojellut rakennukset siirtyvät ostajan tai vuokralaisen omistukseen, eikä niitä saa vahingoittaa ilman omistajan lupaa. Rakennustöiden aikana ne on tarvittaessa suojattava.