

Porvoon kaupunki

Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2023 - 31.8.2024

1. Tonttien luovutuksessa käytetään pääosin asuinkerrostalo- ja rivitalotonttien osalta myyntiä, tontti voidaan myös vuokrata 50 vuodeksi. C- ja D-alueilla sijaitsevat yritystontit vuokrataan 30 vuodeksi, muut yritystontit joko myydään tai vuokrataan 30 vuodeksi. Omakotitontit joko myydään tai vuokrataan 50 vuodeksi.
2. Indeksiin sidottu vuosivuokra on asuintonttien osalta 5 % ja muiden tonttien osalta 7 % tontin arvosta. ARA-kohteiden indeksiin sidottu vuosivuokra on 5 %.
3. Omakoti- ja yritystontin ostajalta, vuokraajalta tai varaajalta peritään pääsääntöisesti varausmaksuna tonttikohtaisesti 600 euroa, joka hyvitetään kaupantekotilaisuudessa tai ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä. Muiden tonttien osalta ostajalta, vuokraajalta tai varaajalta peritään pääsääntöisesti varausmaksuna 6000 euroa. Tonttivaraus on voimassa luovutuspäätöksestä 8 kuukautta. Mikäli 8 kuukauden varausaika päättyisi 1.7.–14.9. välisenä aikana, varaus on kuitenkin voimassa kyseisen vuoden syyskuun 15. päivään saakka. Jos tontin varaaja ei voi varausajan päättyessä aloittaa rakentamista tontilla kunnallistekniikan keskenräisyyden vuoksi, tonttivaraus jatkuu siihen asti, kun kaupunki sallii tontille pääsyn.

Tontin varausaikaa tai luovutuspäätöksen voimassaoloaikaa voidaan perustellusta syystä jatkaa enintään kaksi kertaa korkeintaan 6 kuukautta kerrallaan. Varausajan tai luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkamisesta peritään tonttikohtaisesti 600 € suuruinen lisämaksu. Lisämaksua ei hyvitetä kauppasummassa tai vuokrassa. Edellä mainittu ei koske tapauksia, joissa valtion tukeman asuntotuotannon tukihakemuksen käsittely on kesken. Tällöin varausaikaa jatketaan veloituksetta aina kolmen kuukauden päähän siitä, kun hakemus on käsitelty. Jos tontinluovutuspäätöksestä on vireillä valitus, varausaikaa jatketaan veloituksetta aina kolmen kuukauden päähän siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli varausmaksua tai varauksen tai luovutuspäätöksen jatkoajan maksua ei makseta viimeistään eräpäivänä tai tonttikauppaa tai vuokrasopimusta tehdä varausaikana, katsotaan varaus peruuntuneeksi ja tontti voidaan luovuttaa välittömästi toiselle. Mikäli tontin varaaja peruuttaa varauksensa, tai varaus peruuntuu muista syistä, maksua / maksuja ei palauteta.

4. Omakotitontin luovutuspäätöksen muuttamisesta peritään 300 euroa.
5. Omakotitontin ja yritystontin ostaja tai vuokralainen sitoutuu viimeistään kolmen vuoden kuluessa luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakentamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 50 % kaavan mukaisesta asumiseen tai yritystoimintaan tarkoitettu rakennusoikeudesta. Omakotitonttien osalta huomioidaan vain asuinrakennukset laskettavaan kerrosalaan. Rivitalotonttien osalta rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Kerrostalotonttien osalta rakentamisvelvoiteaika on 2 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Kaupunki voi **hakemuksesta ja painavasta syystä** pidentää mainittuja aikoja enintään yhdellä vuodella kerrallaan, kuitenkin enintään kaksi kertaa. Omakotitontin rakennusveloitteen jatkamisesta veloitetaan 400 euroa / kerta. Muilta tonteilta veloitetaan 700 euroa / kerta.

Ostaja tai vuokralainen sitoutuu noudattamaan asemakaavan määräyksiä ja kaupungin laatimia rakennustapaohjeita.

6. Tontin ostajan tai vuokralaisen on viimeistään kolme viikkoa ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista esitettävä Rakennusvalvonnalle suunnitelmat, joista käy ilmi, että tuleva rakennushanke täyttää kohdassa 5 annetut ehdot.

7. Rakennusten valmistuttua vuokralainen voi lunastaa vuokratontin, mikäli siitä on maininta vuokrasopimuksessa. Lunastamisen edellytyksenä on, että asemakaava on lunastusajan kohtana ajanmukainen. Kaupunki päättää lunastushinnan lunastushetkellä voimassa olevien yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesti. Mikäli kaavamääräykset ovat muuttumassa, lunastushinta määräytyy uusien kaavamääräyksiä mukaan.
8. Ostaja tai vuokralainen vastaa tontin rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.
9. Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta tonttia tai sen osaa edelleen, mikäli kauppakirjassa ei muuta mainita. Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta rakentamattoman tontin vuokraoikeutta edelleen, mikäli vuokrasopimuksessa ei muuta mainita. Kaupunki voi erityisestä syystä myöntää luvan edelleen myyntiin tai vuokraoikeuden siirtoon. Luvasta veloitetaan 650 euroa. Edelleenluovutusluvan tai siirtoluvan myöntämisen yhteydessä myönnetystä rakennusvelvoiteajan jatkamisesta ei peritä erillistä maksua.
10. Jos ostaja vastoin kohdan 9 mukaista antamaansa sitoumusta luovuttaa rakentamattoman tontin edelleen, hän on viipymättä velvollinen maksamaan sopimussakkoa, joka on kaksi kertaa kauppahinnan suuruinen. Huutokaupattavilla tonteilla sopimussakko on kuitenkin vähintään 30 000 euroa.

Jos vuokralainen siirtää rakentamattoman tontin vuokraoikeuden ilman kaupungin suostumusta edelleen, hän on viipymättä velvollinen maksamaan sopimussakkoa, joka on kaksikymmentä kertaa vuosivuokran määrä, ellei kaupunki erikseen anna vapautusta sen suorittamisesta.
11. Jos ostaja ei täytä kohdassa 5 annettuja ehtoja, on sopimussakko 25 % kauppahinnasta, kuitenkin vähintään 6500 euroa, määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 6 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty tai sakkoja on maksettu kauppahinnan suuruinen määrä. Kaupunki **voi hakemuksesta ja erittäin painavasta syystä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain edellä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.**

Jos vuokralainen ei täytä kohdassa 5 annettuja ehtoja on kaupunki oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen. Jos vuokranantaja ei käytä purkuoikeuttaan, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan kaksinkertaisen vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.
12. Tontin ostajalta tai vuokralaiselta peritään asemakaava-alueella lohkomismaksu sekä tonttia palvelevien rasitteiden perustamisesta aiheutuva maksu voimassa olevan taksan mukaan. Vanhan rakennuslain mukaisella rakennuskaava-alueella lohkomiskustannuksina peritään 800 euroa. Tontin ostajalta tai vuokralaiselta voidaan periä rasitetien rakentamiskustannukset, jos kaupunki on maksanut tonttia palvelevan rasitetien rakentamisesta.
13. Kaupunki voi harkintansa mukaan poistaa tonttien rakennusosalta taloudellisesti merkittävät puut ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista.
14. Porvoon vesi perii erikseen erillisen taksan mukaisen liittymismaksun yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä. Lisäksi tontin ostaja tai vuokralainen vastaa kiinteistön tonttijohdon rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista Porvoon veden yleisten liittymismääräysten ja sopimusehtojen mukaisesti.

Mikäli Porvoon vesi on rakentanut valmiiksi tonttijohdot katujohdosta tontille, määräytyvät kustannukset ko. alueen keskimääräisten kustannusten perusteella. Muissa tapauksissa kustannukset määräytyvät todellisten kustannusten mukaan.
15. Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen maa- tai vesirakennustoiminnassa tai maa- ja kiviainesten ottamisessa syntyvällä pilaantumattomalla maa-aineksella ilman ympäristölupaa

on kiellettyä, ellei ylijäämämaan hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyn suunnitelman tai luvan (kuten rakennusluvan) mukaisesti. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on vuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.

16. Lautakunta voi erikseen päättää mahdollisista tontinluovutuksen lisäehdoista, jotka tukevat hiilineutraaleja ratkaisuja ja muuta kestäväää kehitystä.
17. Nämä luovutusehdot ovat voimassa 31.8.2024 saakka.