

# **PYHTÄÄN KUNNAN OMAKOTITONTTIEN MYYNTI- JA VARAUSEHDOT**

## **MYyntIEHDOT**

### **KAUPPAHINTA**

Pientalotonttien kunnanhallituksen vahvistamat kauppahinnat on esitetty Etelä-Kymenlaakson karttapalvelussa. Kauppahinta sisältää puuston arvon.

### **KAMPANJAT**

Kunnanhallitus voi myöntää erillisellä päätöksellä kampanjaluontoisia alennuksia tai etuja myytäviin pientalotontteihin.

### **RAKENTAMISVELVOITE**

Ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistölle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamispäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Kunnanhallitus voi kirjallisesta anomuksesta, erityisin perustein, myöntää jatkoaikaa rakentamiselle.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan rakennustarkastusviranomaisen antamia rakentamisohjeita.

### **RAKENTAMATTOMAN TONTIN MYYNTI LISÄMAAKSI**

Kunnanhallitus voi päättää myydä lisämaaksi viereiselle tontille rakentamattoman, yli 10 vuotta myynnissä olleen tontin. Tontti voidaan myydä lisämaaksi kokonaisuena tai samaan aikaan puolitettuna naapurikiinteistöille. Kokonaisuena tonttina myytävä lisämaa voidaan liittää viereisen ostajan tonttiin tai pitää omiana tonttinaan. Rakentamattomaan tonttiin lisämaata hankittaessa kohdistuu niihin yhteensä yhden asuinrakennuksen rakentamisvelvoite. Lisämaakaupassa ei sovelleta kampanjaluontoisia alennuksia tai etuja.

Lisämaakaupassa ostaja vastaa sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muiden mahdollisten liittymien osalta liittymien mahdollisesta sulkemisesta tai liittymisvelvoitteesta vapauttamisesta suoraan asianosaisen yhtiön kanssa.

### **LOHKOMISKUSTANNUKSET**

Ostaja maksaa tekniikkalautakunnan taksan mukaiset lohkomiskustannukset. Mikäli tontti myydään määräälanana, ostaja vastaa lohkomiskustannuksista suoraan maanmittauslaitokselle.

### **OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN**

Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn kiinteistöön siirtyvät ostajalle, kun kunnan myyntipäätös on lainvoimainen, kauppahinta kokonaan maksettu ja kauppakirja allekirjoitettu.

## VEROT, MAKSUT JA VASTUUT

Kunta vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Ostaja vastaa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon, kaapelijohtojen tai muun kunnasta riippumattoman syyn vuoksi (vaaranvastuu).

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvistä maaperätutkimuksista ja maaperän edellyttämistä rakentamiseen liittyvistä rakenneratkaisuista.

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta tai sitä vastaavasta MML:n sähköisen kiinteistövaihdannan palvelun asiointi- ja lainhuutomaksusta.

Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta.

Ostaja vastaa sähkö-, vesi-, viemäri ja muista vastaavista liittymismaksuista.

## KUNNALLISTEKNIikka

Kiinteistönomistaja on velvollinen sallimaan kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Kiinteistönomistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## KIINTEISTÖHANKINNAN LUVANVARAISUUS

Vuoden 2020 alusta tontinostajan, jolla on muun kuin Euroopan Unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalaisuus, tulee hakea puolustusministeriön lupaa kiinteistön hankinnalle. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, jos tontin ostaa yhdessä sellaisen puolison kanssa, jolle kiinteistönhankinta ei ole luvanvaraista. Lupaa voidaan hakea ennen kaupantekoa tai viimeistään kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta.

Kiinteistön hankinta on luvanvaraista myös osalle yrityksistä, jotka ovat osittain tai kokonaan EU:n tai ETA:n ulkopuolisessa omistuksessa.

(Laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta 470/2019)

## VALLINTARAJOITUS

Ostajalla ei ole oikeutta luovuttaa tonttia edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman kunnan kirjallista suostumusta. Mikäli kunta antaa suostumuksensa tontin myymisestä eteenpäin ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty, on rakentamisvelvollisuutta koskevat pykälät sisällytettävä luovutuskirjaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa ”kunnallistekniikka” mainitut ehdot tonttia koskeviin luovutuskirjoihin.

## SOPIMUSSAKKO

Mikäli määrättyä rakentamisvelvollisuutta ei ole määräajassa täytetty, ostaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona määrän, joka vastaa kiinteistön kauppahintaa sinä päivänä, kun kolme (3)

vuotta on kulunut kauppakirjan allekirjoittamisesta ja siitä eteenpäin kyseisen määrän joka vuosi, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti edelleen, ennen kuin sille rakennettava uudisrakennus on rakennettu siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen on voinut suorittaa siinä rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen, on hän velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkoa kaksi sataa (200 %) prosenttia maapohjan kauppahinnasta kertasuorituksena.

Pyhtään kunnanhallitus voi vapauttaa anomuksesta, erityisin perustein, ostajan joko kokonaan tai osittain edellä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuneen vahingon.

## KAUPAN PURKAMINEN

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli loppukauppahintaa ei ole maksettu kauppakirjassa mainittuna eräpäivänä tai mahdollisine viivästyskorkeineen viimeistään 90 päivän kuluessa eräpäivästä.

Kauppan purkaantuessa myyjän oikeudella tai yhteisestä sopimuksesta, myyjä korvaa korkeintaan maksetun kauppahinnan suuruisen korvauksen, mutta ei muita korvauksia tai maksuja.

## KAUPAN KOHTEEN TAKAISIN LUNASTAMINEN

Kunnanhallitus voi ostajan kirjallisesta anomuksesta päättää lunastaa kaupan kohteen takaisin. Lunastuskorvaus on 90% alkuperäisestä kauppahinnasta. Muita maksuja tai kuluja ei korvata. Takaisinlunastuksen yhteydessä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa myyjä.

# VARAUSEHDOT

Ostaja voi halutessaan varata tontin valmistellakseen rakennushanketta ennen kuin tontin omistusoikeus siirtyy kiinteistökaupalla hänelle. Kunta varaa tontin ainoastaan pysyvään asumiseen käytettävän asuinrakennuksen rakentamisen valmistelua varten.

## VARAUSJÄRJESTYS

Jatkuvassa haussa oleviin tontteihin kohdistuvat hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä. Mikäli samanaikaisesti saapuu useampia samaan tonttiin kohdistuvia hakemuksia, tontinsaaja valitaan arvonnalla.

## YLEISET EHDOT

Varaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei varaajan toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin varausaikana ympäristösuojelulain (86/2000) 7 ja 8 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, varaaja on velvollinen huolehtimaan tontin puhdistamisesta siten, kuin sanotun lain 12 luvussa säädetään. Mikäli varaaja laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kunnalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen varaajan lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset varaajalta.

Varaajalla on oikeus tehdä alueella maaperätutkimuksia.

Varaajalla ei ole oikeutta hakea nimiinsä rakennuslupaa.

Tontilla olevat puut kuuluvat varausaikana kunnalle, eikä niitä saa kaataa ilman teknisen johtajan lupaa.

Varaaja ei saa luovuttaa aluetta tai sen osaa kolmannen käyttöön.

## VARAUKSEN KESTO

Varaussopimus purkautuu varausajan päättyessä, tai kun tonttia koskeva kiinteistönkauppa on toteutettu.

Varaussopimus purkautuu myös, mikäli varaaja rikkoo sopimuksen ehtoja, eikä korjaa rikkomustaan välittömästi saatuaan tähän kirjallisen kehotuksen. Varaaja on velvollinen korvaamaan kunnalle sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingot.

Mikäli tontin omistusoikeus ei ole siirtynyt varaajalle ennen kuin varaussopimus purkautuu, varaaja on velvollinen varaussopimuksen purkautuessa viemään alueelta pois kaiken omaisuutensa, sekä siistimään tontin sen alkuperäiseen kuntoonsa.

## VARAUSMAKSU

Tekniikkalautakunnan määrittelemän taksan mukainen varausmaksu, joka ei ole osasuoritus kauppahinnasta, suoritetaan ja kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi ilman eri merkintää tämän varaussopimuksen allekirjoittamisella. Varaussopimus on voimassa kuusi kuukautta. Kirjallisesta anomuksesta erityisen perustein hallintoasiantuntija voi jatkaa tonttivarauksia vielä kuudella kuukaudella.

Mikäli varaaja kuitenkin ostaa tontin omakseen ennen varausajan päättymistä, varausmaksu luetaan osasuoritukseksi kauppahinnasta. Mikäli varausta on jatkettu, ainoastaan ensimmäinen varausmaksu luetaan osasuoritukseksi kauppahinnasta. Varausmaksua ei palauteta tonttivarauksen rauetessa tai purkautuessa.