

OHJEITA RAKENNUSPAIKAN OSTAJALLE

Rakennuspaikan varaus

Rakennuspaikka varataan ottamalla yhteyttä Pöytyän rakennusvalvontaan, josta varauksen tekijälle toimitetaan varauslomake varaustilanteen tarkistamisen jälkeen.

Yhteyshenkilöitä varaustilanteessa ovat:

Rakennuspaikkaan ja kauppakirjoihin liittyvät asiat

Johtava rakennustarkastaja Aki Vuorinen,

puh. 050 590 6720

Rakennustarkastaja-rakennusmestari Petri Lehtonen,

puh. 050 590 6721

Sähköposti: etunimi.sukunimi@poytya.fi

Varausmaksu maksetaan kunnan pankkitilille, joita ovat

Pöytyä Op	538011-22222	FI47 5380 1120 0022 22 OKOYFIHH
Nordea	117730-106780	FI09 1177 3000 1067 80 NDEAFIHH
Yläneen Op	553606-1780	FI04 5536 0610 0007 80 OKOYFIHH

Kiinteistökauppa

Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, jossa myyjän, ostajan ja kaupanvahvistajan on oltava yhtä aikaa paikalla. Jos ostajia on useampia, voi yksi ostajista edustaa muita. Tällöin kaupantekotilaisuudessa mukana olevalla tulee olla yksilöity valtakirja toiselta ostajalta.

Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kaupanvahvistaja perii vahvistamisesta palkkion. Palkkion maksaa ostaja.

Lainhuuto

Jokainen on velvollinen hakemaan saamalleen kiinteistölle, määräalalle tai määräosalle lainhuutoa. Lainhuudatusvelvollisuus koskee sekä yksityishenkilöitä että yhteisöjä. Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoa ja kirjaamista on haettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.

Lainhuuto haetaan Varsinais-Suomen maanmittaustoimistoon toimitettavalla hakemuksella. Lainhuuto myönnetään, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle eli sen jälkeen, kun kunnanhallituksen kaupan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Kunnanhallituksen päätös lähetetään ostajalle, joka toimittaa asiakirjan edelleen muiden lainhuutohakemukseen liittyvien asiakirjojen kanssa [maanmittauslaitokseen](#).

Varainsiirtovero

Kiinteistöjen luovutuksissa varainsiirtovero on 4 % luovutussopimukseen merkitystä kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta ja se on oma-aloitteisesti maksettava ennen lainhuudon tai muun kirjaamisen hakemista. Lainhuutoa ei myönnetä, jos varainsiirtovero on maksamatta. Jollei lainhuutoa tai kirjaamista haeta määräajassa, veroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. Veronkorotus on enintään 100 % eli varainsiirtoveron voi joutua maksamaan kaksinkertaisena

Rakennuslupa

Rakentamisen suunnittelun alussa on syytä ottaa yhteyttä rakennustarkastajaan. Rakennustarkastajien toimispiste sijaitsee virastotalossa Riihikoskella, osoitteessa, Yläneentie 11b.

Rakennuslupahakemus toimitetaan tekniseen toimistoon Riihikoskelle tai sähköisesti [lu-papisteessä](#).



Haja-asutusalueen rakennuspaikoille saattaa olla tarpeen suunnittelutarveratkaisun hakeminen ennen rakennusluvan hakemista. Suunnittelutarveratkaisun tekee rakennuslautakunta.

Vesihuoltoliittymät

Osalle tonteista on kunnallistekniikka rakennettu tontin yhteyteen ja näistä on mainittu myyntiesitteissä. **Kunnallistekniikan liittymiä ei sisälly tontin myyntihintaan.**

Vesi- ja viemäri liittymisasiat hoitaa Pöytyän kunnan tekniset palvelut/vesihuoltolaitos (Virastotalo Riihikoski, Yläneentie 11 b). Liittymishakemus vesihuoltolaitokseen tulee tehdä heti sen jälkeen, kun rakennuslupa on myönnetty.

Sähköliittymä

Sähköliittymisasiat hoitaa Fortum (www.fortum.fi)

Sähköliittymäasiassa kannattaa olla yhteydessä sähköntoimittajaan hyvissä ajoin ennen rakennustyön alkamista, jotta sähköä on saatavissa, kun rakennustyöt alkavat.

ASUINRAKENTAMISEEN TARKOITETTujen RAKENNUSPAIKKOJEN LUOVUTUSEHDOT

Pöytyän kunta luovuttaa asuinrakennuspaikkoja **myymällä**.

Kunnan rakennuspaikkoja voi varata kuudeksi kuukaudeksi kerrallaan. Varauksen voi tehdä täyttämällä varauslomakkeen. Kuuden kuukauden jälkeen varausta voidaan perustellusta syystä jatkaa toisella kuuden kuukauden jaksolla. Jos samaan rakennuspaikkaan tulee toinen varaus, jossa varaajalla on valmius ostaa rakennuspaikka heti, tulee ensimmäisen varaajan lunastaa rakennuspaikka kolmen viikon kuluessa toisesta varauksesta tiedon saatuaan tai varaus raukeaa.

Yksityishenkilöllä voi olla voimassa oleva varaus **yhdestä** rakennuspaikasta. Asuntoja myyntiin rakentavalla rakennusliikkeellä tai vastaavalla toimijalla voi olla yhtäaikaaisesti enintään **kolme** varausta.



Varausmaksu on 400 €. Varausmaksun maksamisen jälkeen varaajalle toimitetaan sähköpostitse kauppakirjaluonnos sekä muut kauppakirjassa luetellut asiakirjat (vähintään lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä karttaote, josta myytävä tontti käy ilmi). Varausmaksu hyvitetään kokonaan ostajalle rakennuspaikan kaupan yhteydessä. Mikäli kauppa ei ostajasta johtuvasta syystä toteudu, varausmaksua ei palauteta.

Rakennuspaikkojen myynnistä päättää pääsääntöisesti kunnanhallitus. Pääsääntöisesti rakennuspaikan hallinta- ja omistusoikeus siirtyy ostajalle sen jälkeen, kun kaupan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Poikkeustapauksissa voidaan sopia, että kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennuspaikan hallintaoikeus siirtyy rakennuspaikan ostajalle heti ja omistusoikeus kunnanhallituksen rakennuspaikan myynnistä tekemän päätöksen saatua lainvoiman. Päätös saa lainvoiman n. 3 viikon kuluttua kunnanhallituksen kokouksesta. (Mahdollinen muutoksenhaku siirtää lainvoimaiseksi tuloa).

Kauppahinta ja muut kauppakirjassa mainitut maksut on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kunnanvaltuusto on hinnoitellut Pöytyän kunnan myytävät asuinrakennustontit. Jos valtuuston hyväksymistä hinnoista poiketaan, esimerkiksi ostajan tarjotessa hinnoittelua alemmaa hintaa, tulee kauppa viedä valtuuston käsiteltäväksi.

Omakotitalon rakennuspaikan luovutukseen liittyy 100 k-m²:n suuruinen rakentamisvelvoite, ellei jonkin rakennuspaikan osalta toisin päätetä. Muiden asuinrakennuspaikkojen rakentamisvelvoite ratkaistaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennuspaikan koko ja kaavan mukainen rakennusoikeus. **Rakennuspaikka on rakennettava ja otettava käyttöön kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan teosta.**

Rakentamisvelvoitteen laiminlyönti ja rakennuspaikan myyminen edelleen rakentamattomana (ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty) aiheuttaa velvoitteen sopimussakon maksamiselle.

Sopimussakko

1) Yli 2000 euroa maksavat rakennuspaikat

mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kk:n kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana (ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty) edelleen, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona kauppahintaa vastaavan määrän kertasuorituksena.

Myyjä (kunnanhallitus) voi vapauttaa perustellusta syystä ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

mikäli ostaja muutoin rikkoo kauppasopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

2) 2000 euroa tai alle 2000 euroa maksavat rakennuspaikat

mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 1000 euroa määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kk:n kaudelta 500 euroa, kunnes velvoite on täytetty.

mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana (ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty) edelleen, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona kauppahintaa vastaavan määrän vähintään kuitenkin 1000 euroa kertasuorituksena.

Myyjä (kunnanhallitus) voi vapauttaa perustellusta syystä ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo kauppasopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

Rakennuspaikat luovutetaan joko lohkokkuna itsenäisenä tilana tai määräalana. Myytävän tontin lohkomiskuluina peritään 1200 € kaupanteon yhteydessä.