

Omakoti- ja pientalotonttien yleiset haku- ja luovutusperiaatteet 1.1.2025 alkaen

Tonttien haku

1. Tontteja haetaan kunnan kotisivuilla olevan sähköisen Tonttien hakupalvelun kautta. Ensimmäistä kertaa hakuun tulevien kiinteähintaisten pientalotonttien hakumenettelyä käytetään arvontamenettelyä, jossa sähköinen järjestelmä arpoo arvontaerässä olevien tonttien saajat. Hakijat asettavat hakemuksessaan tontin mieluisuusjärjestykseen, jonka järjestelmä huomioi suorittaessaan arvonnän.
2. Arvontamenettelyn jälkeen jäljelle jääneet tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun. Myös arvontamenettelyllä varatut tontit, joihin tulee myöhemmin peruutuksia, lisätään jatkuvaan hakuun. Jatkuvan haun tontit luovutetaan hakujärjestyksessä.
3. Arvontahaussa omakotitontteja luovutetaan luonnollisille henkilöille ja yrityksille yksi tontti/hakemus. Samasta taloudesta jätetyt tuplahakemukset hylätään. Uuteen arvontahakuun ei voi osallistua, mikäli ei ole täyttänyt kunnalta aiemmassa haussa saadun kohteen rakentamisvelvoitetta. Sama henkilö ei voi hakea tonttia useamman yrityksen nimissä. Hakijalla on oltava nimenkirjoitusoikeus yrityksen puolesta tontin hakuhetkellä.
Kunnalla on aina oikeus olla varaamatta tonttia, mikäli hakemuksen hylkäämiselle on perusteltu syy, esimerkiksi hakija ei ole hakukelpoinen tai hakijalla on kunnalle saatavia.
4. Hakijan tulee hakemuksessaan ilmoittaa, haluaako hän ostaa vai vuokrata tontin.
5. Jatkuvaan hakuun siirtyneitä tontteja voidaan luovuttaa tapauskohtaisesti useampi kerrallaan samalle taholle. Tontin luovuttaja tarkastelee tilannetta jätettyjen hakemusten ja alueen tonttitilanteen mukaan. Edellytyksenä on, että tontit ovat olleet jatkuvassa haussa ja eivät ole tulleet varatuksi kohtuullisen ajan kuluessa. Tontit luovutetaan rakennettavaksi samanaikaisesti.

Tonttien luovutusperiaatteet

6. Tontit ovat luovutuskelpoisia, kun alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja rakennukset voidaan liittää vesihuoltoon ja sähköverkkoon.
7. Jokaisen pientalotontin luovutuksesta tehdään erillinen luovutus päätös.
8. Tontinsaajilta peritään 1000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa/ensimmäisen vuoden vuokrassa. Varausmaksu on maksettava (1) kuukauden kuluessa luovutus päätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Jos varaus maksun viimeinen maksupäivä osuu heinä- tai joulukuulle, tällöin maksuaika on kaksi (2) kuukautta. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tonttivaraus perutaan hakijan toimesta tai kauppakirjaa/maanvuokrasopimusta ei allekirjoiteta määräajassa.

9. Kauppakirjat/maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa luovutus päätöksen lainvoimaisuudesta. Perustellusta syystä kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle voidaan myöntää jatkoaikaa kuusi (6) kuukautta kerrallaan. Jatkoaikaa voidaan myöntää korkeintaan kaksi (2) kertaa. Jokaisen jatkoaikapäätöksen teosta peritään 500 euron suuruinen maksu, joka hyvitetään kauppahinnassa/ensimmäisen vuoden vuokrassa Jatkoaikapäätöksen maksuja ei palauteta, mikäli tonttivaraus perutaan, eikä kauppakirjaa/vuokrasopimusta allekirjoiteta.

Kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset laaditaan ja allekirjoitetaan pääsääntöisesti sähköisessä kiinteistöväihdännän palvelussa. Koko kauppahinta on maksettava viimeistään kauppakirjaa allekirjoitettaessa tai mikäli tontti vuokrataan, ensimmäisen vuoden maanvuokra on maksettava viimeistään maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen vakioehdot

10. Tonttien rakentamista ohjaa asemakaava, rakennusjärjestys ja rakentamistapaohje.
11. Rakentamisvelvoiteaika on kolme (3) vuotta. Aikaa voidaan hakemuksesta pidentää korkeintaan kaksi vuotta. Mikäli ostajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen, ostajat ovat velvollisia suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta vuosittain, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoa peritään enintään kolmelta vuodelta.
12. Rakentamatonta tonttia ei saa luovuttaa edelleen, ellei kunta myyjänä/vuokranantajana anna siihen kirjallista suostumusta. Mikäli tontti luovutetaan ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman kunnan suostumusta, alkuperäinen tontinsaaja sitoutuu maksamaan kunnalle korvauksen, jonka määrä myytävillä tonteilla on kauppahinnan suuruinen ja vuokratonteilla 16-kertainen täysimääräiseen vuosivuokran suuruinen.
13. Vuokralaisen tulee hakea tai valtuuttaa kuntaa hakemaan vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle kiinnitys, joka vastaa määrältään viisinkertaista (5) vuosivuokraa pyöristettynä täysinä satoina ylöspäin. Kiinnityksessä sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään Nurmijärven kunta. Vuokralainen vastaa kaikista vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityskustannuksista. Kiinnityshakemus valmistellaan kunnassa ja se lähetetään yhdessä allekirjoitettavan maanvuokrasopimuksen kanssa sähköpostitse vuokralaiselle allekirjoitettavaksi ja toimitettavaksi Maanmittauslaitokseen.

14. Vuokra-aika on 60 vuotta. Vuokratontin vuosivuokra on 6 % luovutushinnasta ja vuokra on sidottu indeksiehtoon. Vuokrattu tontti on mahdollista ostaa sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Osto-oikeutta on käytettävä 30 vuoden kuluessa. Jos osto-oikeutta käytetään viiden vuoden sisällä luovutuspäätöksen antamisesta, on hinta ensimmäisen luovutushetken hinnoittelupäätöksen mukainen myyntihinta. Tämän jälkeen, mikäli vuokrasopimuksessa ei ole selkeästi määritelty lunastushintaa, tontin lunastushintaa korjataan vähintään elinkustannusindeksin pisteluvulla vastaamaan tontin ostohetken arvoa. Myyntihinnan päättää luovutuspäätöksen tekevä viranhaltija.

Yleistä

15. Tontin saajalta peritään lohkomiskustannuskorvaus, mikäli tontti on lohkottu kunnan toimesta.
16. Kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä hakija maksaa Maanmittauslaitoksen asiointimaksun tai kaupanvahvistajan vahvistaessa kaupan ostaja maksaa kaupanvahvistajan maksun.
17. Tontin takaisinostosta peritään käsittelykuluna 1500 euroa.
18. Ympäristötoimialan maankäytön yksikkö antaa tarvittaessa tarkempia tietoja omakotitonttien haku- ja luovutusperiaatteista. Lisäksi maankäytön yksikkö hoitaa tonttien arvonnän, luovutukset ja laatii kauppakirjat sekä maanvuokrasopimukset.