



**JANAKKALAN KUNNAN OMISTAMIEN TONTTIEN  
YLEISET VARAUS-, MYYNTI-, VUOKRAUS- JA  
LUOVUTUSEHDOT**

9. MARRASKUUTA 2021  
JANAKKALAN KUNTA  
0147510-4

## Sisällysluettelo

1. Omakotitonttien yleiset varaus- ja luovutusehdot .....	2
1.1 Varaus- ja luovutusten määrä.....	2
1.2. Varausmenettely ja varausmaksu.....	2
1.3. Varauksen jatkoaika .....	2
1.4. Uuden alueen varausmenettely ja varausmaksu .....	2
1.5. Osto tai vuokraus .....	3
1.6. Rakentaminen tonteille, rakennusvelvoite .....	3
1.7. Rakentamiseen liittyvä velvoite, sopimussakko ja vallinnanrajoitus .....	3
1.8. Vuokraukseen liittyvät velvoitteet.....	3
1.9. Luovutuskulut .....	4
1.10. Varausmaksun hyvitys tontin luovutuksen yhteydessä .....	4
1.11. Tontin vuokra .....	4
1.12. Vuosivuokran hyvitys.....	4
1.13. Muiden kuin asemakaava-alueen mukaisten rakennuspaikkojen luovutus .....	4
1.14. Suunnittelutarveratkaisu ja rakentaminen .....	4
1.15. Erityiset poikkeukset tonttien varauksissa, 1 kpl sääntö.....	4
2. Janakkalan kunnan omistamien yritystonttien yleiset varaus-, myynti-, vuokraus- ja luovutusehdot .....	4
2.1. Yritystonttien yleiset varaus- ja luovutusehdot.....	5
2.2. Varaus- ja luovutusten määrä.....	5
2.3. Varausmenettely- ja varausmaksu .....	5
2.4. Varauksen jatkoaika .....	6
2.5. Yritystontin luovutus ilman varausmaksua.....	6
2.6. Uuden alueen varausmenettely ja varausmaksu .....	6
2.7. Rakentaminen tonteille, rakentamisvelvoite.....	6
2.8. Rakentamiseen liittyvä velvoite, sopimussakko ja vallinnanrajoitus .....	6
2.9. Vuokraukseen liittyvät velvoitteet.....	6
2.10. Poikkeus rakentamisvelvoitteeseen ja hinnoitteluun .....	7
2.11. Luovutuskulut.....	7
2.12. Varausmaksun hyvitys tontin luovutuksen yhteydessä .....	7
2.13. Yritystontin vuokran määrä ja vuosivuokran hyvitys.....	7
3. Muut kuin okt- ja yritystontit.....	7

## 1. Omakotitonttien yleiset varaus- ja luovutusehdot

Asuintontit voidaan luovuttaa varattaviksi, kun alueen hinnoittelupäätös on saanut lainvoiman. Tontit voidaan luovuttaa (kauppa- tai vuokrasopimus), kun tontit on merkitty kiinteistörekisteriin ja ne ovat rakentamiskelpoisia.

Pääsääntöisesti tontit ovat varattavissa jatkuvan varauksen periaatteella, eli tontit varataan hakijoille varauksen saapumisjärjestyksessä.

Omakotitontin varauksesta henkilöasiakkaalle ei tehdä erikseen viranhaltijapäätöstä.

### 1.1 Varaus- ja luovutusten määrä

Omakotitontteja voidaan luovuttaa kerrallaan 1 kpl / asuntokunta.

Varaajan ollessa kaupallinen pientalorakentaja voidaan tontteja normaalin periaatteen mukaan varata vain 1 kpl kerrallaan. Tällöin uusi varaus voidaan tehdä aikaisintaan edellisen kohteen ollessa työvaiheessa jossa rakennuksen ulko-ovet ja ikkunat ovat paikalleen asennetut. Poikkeuksen tähän voi muodostaa muut erityiset edellytykset, [kts. kohta 1.15.](#)

### 1.2. Varausmenettely ja varausmaksu

Varauksen voi tehdä vain omiin ja puolison nimiin, eikä sitä voi siirtää kolmannelle.

Omakotitontin varausmaksu on 500 euroa. Janakkalan kunta toimittaa varausmaksusta laskun, jonka maksuehto on kaksi viikkoa. Varaus on sitova, kun varauksen vastaanottaja ja varaaja ovat allekirjoittaneet varaussopimuksen (voidaan tehdä sähköisesti), varaaja on kuitannut lukeneensa varausehdot, saanut kaikki tarvittavat tiedot varauksestaan, ja varausmaksu on maksettu.

Varaus on voimassa kuusi (6) kk varauspäätöksestä. Tontin luovutus (kauppakirja tai vuokrasopimus) tehdään vain tontinvaraajan kanssa. Ennen lopullista tontin osto- tai vuokrauspäätöstä varaajan kanssa käydään läpi tontin ostoon tai vuokraukseen liittyvät tarkemmat ehdot, mm. rakentamisen veloitteet, sopimussakko ja vallinnanrajoitus. Omakotitontin varaajan on ilmoitettava päätöksestään 6 kk sisään vuokrata tai ostaa tontti.

Varausmaksut hyvitetään kauppahinnassa tai vuokrassa. Mikäli varaaja luopuu varauksestaan, varausmaksu jää kunnalle.

Tontti voidaan luovuttaa myös ilman varausmenettelyä, jolloin kauppa- tai vuokrasopimus tehdään nopeasti luovutuksensaajan kanssa.

### 1.3. Varauksen jatkoaika

Varaukselle voidaan myöntää varaajan hakemuksesta jatkoaikaa. Jokaisen varauksen jatkoajasta laskutetaan uusi 500 euron varausmaksu. Kiinteistöinsinööri voi Janakkalan kunnan johtosäännön mukaan myöntää jatkoaikaa rakennuspaikan varauksille maksimissaan 1 vuoden.

### 1.4. Uuden alueen varausmenettely ja varausmaksu

Uuden alueen varausmenettelyssä ensimmäisenä varauspäivänä varaajan tulee varata tontti henkilökohtaisesti. Varausten alkamisajankohtana ensimmäisenä paikalle tullut voi valita

kaikista varattavista tonteista. Varauksen voi tehdä vain omiin ja puolison nimiin, eikä sitä voi siirtää kolmannelle

Ensimmäisenä varauspäivänä varausmaksu 500 euroa maksetaan varausta tehtäessä.

Varaus on sitova, kun varauksen vastaanottaja ja varaaja ovat allekirjoittaneet varaussopimuksen, varaaja on kuitannut lukeneensa varausehdot, saanut kaikki tarvittavat tiedot varauksestaan, ja varausmaksu on maksettu.

Ensimmäisen päivän jälkeen varaukset otetaan vastaan myös sähköisen tonttivarausjärjestelmän kautta tai sähköpostitse, ja käsitellään saapumisjärjestyksessä.

### 1.5. Osto tai vuokraus

Varausmenettelyssä olevat tontit voi ostaa tai vuokrata. Tontin luovutus (kauppakirja tai vuokrasopimus) tehdään vain tontinvaraajan kanssa.

Hinnoittelussa noudatetaan yhdenvertaisuutta. m<sup>2</sup>, k-m<sup>2</sup> hinnat ovat kaikille samat, ja tonttien hinnoista ja vuokran määrästä, ei anneta alennuksia.

### 1.6. Rakentaminen tonteille, rakennusvelvoite

Rakentaminen tontilla on aloitettava kolmen (3) vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

Rakentamisen aloittamiselle voidaan perustellusta syystä myöntää jatkoaikaa. Janakkalan kunnan johtosäännön mukaan kiinteistöinsinööri voi myöntää jatkoaikaa rakennuspaikan rakentamisvelvoitteelle maksimissaan 2 vuotta.

### 1.7. Rakentamiseen liittyvä velvoite, sopimussakko ja vallinnanrajoitus

Rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko ja vallinnanrajoitus lopullisen luovutuskirjan, tontin oston yhteydessä määritellään seuraavasti: Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt sovittua rakentamisvelvoitettaan tai on sopimuksen vastaisesti luovuttanut tontin rakentamattomana, on hän velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona kauppahinnan kaksinkertaisen määrän.

Vallinnanrajoitukseen liittyvä lauseke: Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakentamatonta kiinteistöä tai rakentamattoman kiinteistön omistamiseen tai hallitsemiseen oikeuttavia osakkeita, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumusta. Kiinteistö katsotaan rakennetuksi silloin, kun rakennustarkastusviranomainen on suorittanut käyttöönottokatselmuksen.

Lisäksi mitä rakentamisvelvoitteeseen, sekä johtojen sijoittamiseen tulee, liittyy vallinnanrajoitus em. seikkoihin ja on määritelty luovutuskirjassa seuraavasti: Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa *johtojen ym. sijoittaminen* mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan *rakentamisvelvoite* ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

### 1.8. Vuokraukseen liittyvät velvoitteet

Vuokraukseen liittyvät ehdot ja velvoitteet käydään läpi varaajan kanssa viimeistään ennen lopullista vuokrauspäätöstä.

### 1.9. Luovutuskulut

Tontin luovutuksen yhteydessä veloitetaan tonttimaksu, mikä on 1040 euroa ja käsittää lohkomisen- ja luovutuksen kuluja. Asemakaavan mukaisten omakotitonttien luovutuksen yhteydessä kaupanvahvistajan maksusta vastaa kunta.

### 1.10. Varausmaksun hyvitys tontin luovutuksen yhteydessä

Omakotitonttien varausmaksu 500 € (sekä mahdolliset jatkoajan varausmaksut 500 € / varaus) on osa kauppahintaa, ja hyvitetään kauppahinnassa.

Varausmaksun hyvitys koskee myös tontin vuokrausta, jolloin varausmaksu hyvitetään ensimmäisen vuoden vuokrassa (tarvittaessa vielä toisen vuoden vuokrasta).

### 1.11. Tontin vuokra

Vuotuisen vuokran suuruus on 5 % tontin luovutushetkellä voimassa olevasta myyntihinnasta, ja se on sidottu elinkustannusindeksiin.

### 1.12. Vuosivuokran hyvitys

Maksettuja vuosivuokria ei hyvitetä myöhemmin tonttia ostettaessa.

### 1.13. Muiden kuin asemakaava-alueen mukaisten rakennuspaikkojen luovutus

Rakennuspaikat voidaan luovuttaa myös määrälaina, jolloin tonttimaksua 1040 euroa ei veloiteta. Tällöin ostaja vastaa lohkomisen- ja kaupanvahvistuksen kuluista. Määrälaille voidaan solmia myös vuokrasopimus.

### 1.14. Suunnittelutarveratkaisu ja rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolisilla haja-asutusalueilla, joille on muodostunut taaja rakennuskanta tai joilla on rakentamispainetta, tarvitaan suunnittelutarveratkaisu ennen normaalia rakennuslupamenettelyä. Rakentamisen osalta lupakriteerit määritetään rakennuslupa vaiheessa. Rakennuslupaa haetaan suunnittelutarveratkaisun voimassaolon puitteissa. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen saatua lainvoiman.

### 1.15. Erityiset poikkeukset tonttien varauksissa, 1 kpl sääntö

Omakotitontin tai muun kuin yritystontin varaajan ollessa esimerkiksi kaupallinen pientalorakentaja voidaan tontteja normaalista säännöstä 1 kpl / varaaja poiketa perustellusta hakemuksesta. Mikäli useampi varaus myönnettäisiin, tulisi varaajan esittää suunnitelmansa pääpiirteittäin varausta tehdessään. Näin mahdollistetaan, että rakennuttajayritys voi rakentaa samanaikaisesti 2:ta tai useampaa asuinrakennusta (omakotitalo, paritalo, rivitalo, erillistalo, kerrostalo tms.), mikäli yrittäjällä on esittää toimiva suunnitelma rakentuvien asuinrakennusten suhteen.

## 2. Janakkalan kunnan omistamien yritystonttien yleiset varaus-, myynti-, vuokraus- ja luovutusehdot

Yritystontilla tarkoitetaan tässä yritystoimintaa palvelevan teollisuus-, liike- tai palvelurakentamisen sallivaa rakennuspaikkaa asemakaava-alueella, jossa rakentaminen määritellään kaavamääräysten mukaisesti.

## 2.1. Yritystonttien yleiset varaus- ja luovutusehdot

Tontit voidaan luovuttaa varattaviksi, kun tonttien hinnoittelupäätös on saanut lainvoiman. Tontit voidaan luovuttaa (kauppa- tai vuokrasopimus), kun tontit on merkitty kiinteistörekisteriin ja ne ovat rakentamiskelpoisia. Muun, kuin asemakaava-alueen mukaisen tontin voi luovuttaa myös määräalana.

Pääsääntöisesti tontit ovat varattavissa jatkuvan varauksen periaatteella, eli tontit varataan hakijoille varauksen saapumisjärjestyksessä.

Yritystontin varauksesta tehdään viranhaltijapäätös. Viranhaltijapäätös tehdään, kun varaus on annettu. Viranhaltijapäätöksen myötä varaajan tulee huomioida päätöksessä esitetty oikaisuvaatimusaika, jonka jälkeen luovutus voidaan tehdä (kauppa- tai vuokrasopimus).

Viranhaltijapäätöksen merkitys korostuu mm. hankkeissa (palvelurakentaminen, teollisuus- tai muu liiketoiminta), joissa kunnan rooli korostuu muutoinkin, kuin pelkästään rakennuspaikan luovuttajana. Hankkeita tarkastellaan erikseen valtuustossa, sekä kunnanhallituksen päätöksellä, ja em. hankkeiden yhteydessä varmistetaan myös laajamittaisesti hakijayrityksen toimintakelpoisuus, sekä yritystoiminnan edellytykset.

## 2.2. Varaus- ja luovutusten määrä

Yritystontteja voidaan luovuttaa kerrallaan useampi kuin 1 kpl, mikäli yritystoiminnan laajuus tai muoto osoittaa, että toiminnoille tarvitaan useampi kuin yksi rakennuspaikka. Yritystonttia varattaessa on huomioitava kaavan mukainen käyttötarkoitus, ja kaavamääräykset rakentamisen suhteen.

## 2.3. Varausmenettely- ja varausmaksu

Varauksen voi tehdä perustettavan yrityksen, tai jo voimassa olevan yrityksen nimiin. Varauksen voi tehdä vain yrityksen perustajajäsenet (perustettava yritys), tai kaupparekisteriotteessa esitetyt, tai / ja nimenkirjoitusoikeuden omaava, eikä varausta voi siirtää kolmannelle.

*Perustettavan yrityksen lukuun tehtävä varaus on voimassa enintään 6 kk, ja mikäli perustamisilmoitusta ei tehdä ajoissa, varausmaksua ei suoriteta, tai rekisteröintiä ei voida tehdä, varaus purkaantuu. Vastuu siirtyy yritykselle rekisteröinnin jälkeen, mikäli em. toimesta on perustamissopimuksessa mainittu. Muutoin perustajajäsen vastaa toimista.*

Yritystontin varausmaksu on 5% myyntihinnasta. Janakkalan kunta toimittaa varausmaksusta laskun, jonka maksuehto on kaksi viikkoa. Varaus on sitova, kun varauksen vastaanottaja ja varaaja ovat allekirjoittaneet varaussopimuksen (voidaan allekirjoittaa sähköisesti), varaaja on kuitannut lukeneensa varausehdot, saanut kaikki tarvittavat tiedot varaukseen liittyen, ja varausmaksu on maksettu.

Mikäli viranhaltijapäätös ei saavuta lainvoimaa, varaus purkaantuu, ja varausmaksu palautetaan varaajalle. Muutoin varaus on voimassa kuusi (6) kk siitä, kun viranhaltijapäätös on saavuttanut lainvoiman.

Varausmenettelyssä olevat tontit voidaan myydä tai vuokrata. Tontin luovutus (kauppakirja tai vuokrasopimus) tehdään vain tontinvaraajan kanssa. Ennen lopullista tontin osto- tai vuokrauspäätöstä varaajan kanssa käydään läpi tontin ostoon tai vuokraukseen liittyvät tarkemmat ehdot, mm. rakentamisen velvoitteet, sopimussakko ja vallinnanrajoitus. Varaajan on ilmoitettava päätöksestään 6 kk sisään vuokrata tai ostaa tontti.

Hinnoittelussa noudatetaan yhdenvertaisuutta. m2, k-m2 hinnat ovat kaikille samat, ja tonttien hinnoista ja vuokran määrästä ei anneta alennuksia.

#### 2.4. Varauksen jatkoaika

Varaukselle voidaan myöntää varaajan hakemuksesta jatkoaikaa. Jokaisen varauksen jatkoajasta laskutetaan uusi 5 % suuruinen varausmaksu. Kiinteistöinsinööri voi Janakkalan kunnan johtosäännön mukaan myöntää jatkoaikaa rakennuspaikan varauksille maksimissaan 1 vuoden. Varauksen jatkamisesta tehdään viranhaltijapäätös. Uusi määräaika 6 kk, lasketaan viranhaltijapäätöksen saatua lainvoiman.

Varausmaksut hyvitetään kauppahinnassa tai vuokrassa. Mikäli varaaja luopuu varauksestaan, varausmaksu jää kunnalle.

#### 2.5. Yritystontin luovutus ilman varausmaksua

Yritystontti voidaan luovuttaa ilman varausmenettelyssä mainittua varausmaksua, jolloin kauppa- tai vuokrasopimus tehdään nopeasti luovutuksensaajan kanssa. Varauksesta, ja kauppakirjan tai vuokrasopimuksen hyväksymisestä tehdään kuitenkin viranhaltijapäätös, jolloin lopullinen luovutus voidaan tehdä vasta oikaisuvaatimusajan päätyttyä.

#### 2.6. Uuden alueen varausmenettely ja varausmaksu

Uusien alueiden varausmenettely on sama kuin normaali varausmenettely.

#### 2.7. Rakentaminen tonteille, rakentamisvelvoite

Rakentaminen tontilla on aloitettava kolmen (3) vuoden kuluessa tontin luovutuksesta. Rakentamisen aloittamiselle voidaan perustellusta syystä myöntää jatkoaikaa. Janakkalan kunnan johtosäännön mukaan, kiinteistöinsinööri voi myöntää jatkoaikaa rakennuspaikan rakentamisvelvoitteelle maksimissaan 2 vuotta.

#### 2.8. Rakentamiseen liittyvä velvoite, sopimussakko ja vallinnanrajoitus

Rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko ja vallinnanrajoitus lopullisen luovutuskirjan, tontin oston yhteydessä määritellään seuraavasti: Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt sovittua rakentamisvelvoitettaan tai on sopimuksen vastaisesti luovuttanut tontin rakentamattomana, on hän velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona kauppahinnan viisinkertaisen määrän.

Vallinnanrajoitukseen liittyvä lauseke: Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakentamatonta kiinteistöä tai rakentamattoman kiinteistön omistamiseen tai hallitsemiseen oikeuttavia osakkeita, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumusta. Kiinteistö katsotaan rakennetuksi silloin, kun rakennustarkastusviranomaisen on suorittanut käyttöönottokatselmuksen.

Lisäksi mitä rakentamisvelvoitteeseen, sekä johtojen sijoittamiseen tulee, liittyy vallinnanrajoitus em. seikkoihin ja on määritelty luovutuskirjassa seuraavasti: Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa *johtojen ym. sijoittaminen* mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan *rakentamisvelvoite* ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

#### 2.9. Vuokraukseen liittyvät velvoitteet

Vuokraukseen liittyvät ehdot ja velvoitteet käydään läpi varaajan kanssa viimeistään ennen lopullista vuokrauspäätöstä.

### 2.10. Poikkeus rakentamisvelvoitteeseen ja hinnoitteluun

Poikkeuksen voivat muodostaa tontit, jotka palvelevat yritystoimintaa muulla tavoin, - esimerkiksi myytävä tontti tai määräalat ovat ostajan jo omistuksessa olevan kiinteistön rajanaapurissa, ja aluetta voidaan katsoa käytettävän jo olemassa olevaan yritystoimintaan joko lisämaana, varastointiin, kulkemiseen, tai mahdolliseen liiketoiminnan laajennukseen määrittelemättömällä aikajänteellä. Tällöin voidaan perustellusti poiketa 3 vuoden rakentamisen velvoitteesta.

Yritystonttien myyminen lisämaaksi, mikäli alueen tonteilla ei muutoin ole ollut kysyntää, eikä kyse ole uudesta kaavoitetusta alueesta, voidaan lisämaata myydä yritystoimintaa edistävänä tekijänä enintään 40 % alennettuna.

### 2.11. Luovutuskulut

Tontin luovutuksen yhteydessä veloitetaan tonttimaksu, mikä on 1040 euroa ja käsittää lohkomisen- ja luovutuksen kuluja. Asemakaavan mukaisten tonttien luovutuksen yhteydessä kaupanvahvistajan maksusta vastaa kunta.

### 2.12. Varausmaksun hyvitys tontin luovutuksen yhteydessä

Varausmaksu (sekä mahdolliset jatkoajan varausmaksut) on osa kauppahintaa, ja hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksun hyvitys koskee myös tontin vuokrausta, jolloin varausmaksu hyvitetään kolmen ensimmäisen vuoden vuokrassa tasaerinä.

### 2.13. Yritystontin vuokran määrä ja vuosivuokran hyvitys

Vuotuisen vuokran suuruus on 5 % tontin luovutushetkellä voimassa olevasta myyntihinnasta, ja se on sidottu elinkustannusindeksiin. Maksettuja vuosivuokria ei hyvitetä myöhemmin tonttia ostettaessa.

## 3. Muut kuin okt- ja yritystontit

Kerrostalo- ja rivitalotontteihin sovelletaan yritystonttien varausehtoja, sekä kohdan [1.15.](#) poikkeusta.