

Yleisohjeet tontin luovutusmenettelystä

1 Pientalotontit (omakoti-, paritalo- ja rivitalotontit)

1.1 Pientalotontin varausmenettelyt

Juvan kunnan pientalotontteja on mahdollista luovuttaa myymällä tai vuokraamalla.

Juvan kunnan pientalotontit ovat ensisijaisesti jatkuvassa haussa kunnan omilla sekä jarvisaimaa.fi -verkkosivustolla. Tontteja voidaan markkinoida ja myydä myös muita kanavia pitkin esimerkiksi kiinteistönvälittäjiä, konsultteja tai sähköisiä alustoja hyödyntäen.

Kunta voi harkitusti käyttää myös keskitettyä hakumenettelyä. Tässä menettelyssä tietyn hakuajan puitteissa tontteja myydään tai vuokrataan kiinteän kauppahinnan tai tarjouksien perusteella. Mikäli samasta tontista on useampi kiinnostunut samaan kauppa- tai vuokraushintaan, ratkaistaan valittava taho arvalla. Mikäli keskitetyssä hakumenettelyssä kaikkia tontteja ei saada luovutettua, siirtyvät jäljelle jäävät tontit jatkuvaan hakuun.

1.2 Pientalotontin varaaminen ja varausmaksu

Tontti varataan kirjallisesti sopien ja varausmaksu on 500 euroa vuodessa. Varausmaksu tulee maksaa kahden (2) kuukauden aikana varaussopimuksen allekirjoituksesta. Mikäli tontin saaja ei maksa varausmaksua, varaus purkautuu.

Pientalotonttien varausaika on yksi (1) vuosi. Tontin varaaja voi hakea varaukselleen jatkoa yhden vuoden kerrallaan. Kunnanhallitus voi myöntää perustellusta syystä jatkoaikaa enintään kaksi kertaa.

Mikäli varaaja päätyy tekemään tontista varaussopimuksen voimassa ollessa maanvuokrasopimuksen tai ostamaan tontin, jo maksettua varausmaksua ei palauteta tai hyvitetä varaajalle muun sopimuksen yhteydessä. Kuitenkin mikäli yleisohjeiden kohdassa 1.4 olevat rakentamisvelvoitetta koskevat ehdot tulevat pientalotontin osalta sovitusti viiden (5) vuoden aikana maanvuokrasopimuksen tai myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että Juvan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, Juvan kunta palauttaa yhden vuoden tontin varausmaksun, joka on maksimissaan 500 euroa.

1.3 Pientalotontin hinnoittelu sekä kaupan tai vuokrauksen ehdot

Pientalotontin vuokraajan tai ostajan on tehtävä maanvuokrasopimus tai kauppakirja tontin ostamisesta ennen tontin varausajan päättymistä. Mikäli pientalotontin varausaikana edellä mainittuja asiakirjoja ei ole tehty, katsotaan tonttivaraus rauenneeksi.

Mahdolliset tontin lohkomiskulut laskutetaan tontin vuokraajalta tai ostajalta.

Pientalotontit luovutetaan rakentajan toiveen mukaisesti joko vuokraamalla tai myymällä. Osa tonteista luovutetaan vain myymällä. Pientalotonttien vuokrat ovat

vuosittain viisi (5) prosenttia tontin pääoma-arvosta. Pientalotontteja vuokratessa vuokra-aika on 50 vuotta.

Pientalotonttien hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Lähtötaso on vuoden 2025 vuosikeskiarvo, joka oli pisteluvussa 2339.

Pientalotontilla olevan puuston osalta sovitaan tapauskohtaisesti kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa erikseen.

Pientalotontin vuokraajalla on oikeus, koska tahansa ostaa tontti omakseen Juvan kunnan määräämin ehdoin. Mahdollisen vuokraajan ostaessa tontin, tontit myydään ulkopuoliseen ja puolueettomaan arviontiin perustuvaan markkinahintaan.

Pientalotonttien luovuttamisesta päättää kunnanvaltuuston vahvistamien yleisohjeiden ja tonttihinnoittelun perushintojen mukaisesti voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti joko kunnanhallitus, tekninen lautakunta tai toimivallan omaava viranhaltija.

1.4 Rakentamisvelvoite

Pientalotontin rakentaminen tulee aloittaa kahden (2) ja toteuttaa viiden (5) vuoden aikana maanvuokrasopimuksen tai myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että Juvan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen. Kunnanhallitus voi myöntää perustellusta syystä jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle enintään kaksi kertaa.

Rakentamattoman rakennuspaikan luovuttamiseen edelleen tulee olla kunnan suostumus ja rakentamispaikan rakentamisvelvoite säilyy rakennuspaikan uudella haltijalla alkuperäisen aikataulun mukaisena.

Pientalotontteja koskevaan kauppaan liittyvät ehdot, rajoitukset ja velvoitteet määritellään tapauskohtaisesti kauppakirjassa.

Vuokraukseen liittyvät muut vuokrauksen ehdot, rajoitukset ja velvoitteet määritellään tapauskohtaisesti maanvuokrasopimuksessa.

1.5 Muut yleisohjeet pientalotonttien osalta

Toimivallan omaavalla kunnanhallituksella, teknisellä lautakunnalla tai asiaa käsittelevällä viranhaltijalla on perustellusta syystä oikeus harkitusti poiketa edellä mainituista ohjeistuksista.

2 Yritystontit (teollisuus- ja liikerakennusten tontit)

2.1 Yritystontin varausmenettelyt

Juvan kunnan yritystontteja on mahdollista luovuttaa myymällä ja vuokraamalla.

Juvan kunnan yritystontit ovat ensisijaisesti jatkuvassa haussa kunnan omilla verkkosivuilla ja seudullisella tontti- ja toimitilasivustolla. Tontteja voidaan markkinoida ja myydä myös muita kanavia pitkin esimerkiksi kiinteistönvälittäjiä, konsultteja tai sähköisiä alustoja hyödyntäen.

Kunta voi harkitusti käyttää myös keskitettyä hakumenettelyä. Tässä menettelyssä tietyn hakuajan puitteissa tontteja myydään tai vuokrataan kiinteän kauppahinnan tai tarjouksien perusteella. Mikäli samasta tontista on useampi kiinnostunut samaan kauppa- tai vuokraushintaan, ratkaistaan valittava taho arvalla. Mikäli keskitetyssä hakumenettelyssä kaikkia tontteja ei saada luovutettua, siirtyvät jäljelle jäävät tontit jatkuvaan hakuun.

2.2 Yritystontin varaaminen ja varausmaksu

Yritystontti varataan kirjallisesti sopien. Tontin varaaja on veloitettu maksamaan tontista varausmaksu, joka on kolme (3) prosenttia tontin voimassa olevasta pääoma-arvosta vuosittain. Minimivarausmaksu on kuitenkin 500 euroa. Varausmaksu tulee maksaa kahden (2) kuukauden aikana varaussopimuksen allekirjoituksesta. Mikäli tontin saaja ei maksa varausmaksua, varaus purkautuu.

Yritystonttien varausaika on yksi (1) vuosi. Tontin varaaja voi hakea varaukselleen jatkoa yhden vuoden kerrallaan.

Mikäli varaaja päätyy tekemään varaussopimuksen voimassa ollessa maanvuokrasopimuksen tai ostamaan yritystontin, jo maksettua varausmaksua ei palauteta tai hyvitetä varaajalle muun sopimuksen yhteydessä.

2.3 Yritystontin hinnoittelu sekä kaupan tai vuokrauksen ehdot

Kuntalain 130§ ”Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Vehmaan ja Kylmäpuron alueen tonteista on kuntalain §130 täyttämiseksi pyydetty kesäkuussa 2026 puolueeton markkinalähtöinen arviointilausunto, jonka on toteuttanut Welado Oy:n auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA).

Yritystonttien hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Lähtötaso on vuoden 2025 vuosikeskiarvo, joka oli pisteluvussa 2339. Yritystonttien hinnoista pyydetään viiden vuoden välein puolueeton markkinalähtöinen arviointilausunto, jonka toteuttaa auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA).

Kunnan omistamat yritystontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen, koska tahansa vuokrasopimuksen voimassaolon aikana, mikäli näiden yleisohjeiden mukana olevat rakentamisvelvoitteita koskevat velvoitteet tulevat täytetyksi sovitulla tavalla.

Yritystontit vuokrataan ensisijaisesti enintään 25 vuodeksi kerrallaan. Yritystonttien vuokrat ovat vuosittain viisi (5) prosenttia tontin pääoma-arvosta.

Ostaja saa rakentamisvelvoitteen voimassaoloaikana myydä tontin takaisin kunnalle alkuperäisellä kauppahinnalla ilman indeksikorotuksia. Lohkomis-, vero- ja muita kuluja ei korvata.

Yritystontilla olevan puuston osalta sovitaan tapauskohtaisesti kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa erikseen.

Yritystonttien luovuttamisesta päättää kunnanvaltuuston vahvistamien yleisohjeiden ja tonttihinnoittelun perushintojen mukaisesti voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti joko kunnanhallitus, tekninen lautakunta tai toimivallan omaava viranhaltija.

Toimivallan omaavalla kunnanhallituksella, teknisellä lautakunnalla tai asiaa käsittelevällä viranhaltijalla on perustellusta syystä oikeus luovuttaa tontti myös suoraan myymällä ilman vuokraamista.

2.4 Puhtaan siirtymän hankkeet

Aurinkopaneelikentille, haketerminaaleille tai akkuvarastoille noudatetaan samaa hinnoitteluperustetta kuin muille yritystonteille. Alueet luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla.

Vuokrasopimusta valmisteltaessa pyritään sopimaan, että vuokralainen sitoutuu noudattamaan kunnan antamia ohjeistuksia alueen ennallistamista koskien. Ellei neuvotteluissa toisin sovita, sovitaan vuokralaisen kanssa erillisestä vakuudesta. Ellei vuokralainen täytä alueen ennallistamiseen liittyviä velvoitteita annetussa määräajassa, on Juvan kunnalla oikeus huolehtia vuokratun alueen ennallistamisesta käyttämällä asetettua vakuutta.

2.5 Rakentamisvelvoite

Tontin rakentaminen tulee aloittaa kahden (2) ja toteuttaa viiden (5) vuoden aikana maanvuokrasopimuksen tai myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että Juvan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen. Kunnanhallitus voi myöntää perustellusta syystä jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle enintään kaksi kertaa.

Rakentamattoman rakennuspaikan luovuttamiseen edelleen tulee olla kunnan suostumus ja rakentamispaikan rakentamisvelvoite säilyy rakennuspaikan uudella haltijalla alkuperäisen aikataulun mukaisena.

2.6 Muut yleisohjeet yritystonttien osalta

Toimivallan omaavalla kunnanhallituksella, teknisellä lautakunnalla tai asiaa käsittelevällä viranhaltijalla on perustellusta syystä oikeus harkitusti poiketa edellä mainituista ohjeistuksista.

3 Asuinkerrostalotontit

Asuinkerrostalotontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla kirjallisesti sopien. Tontin luovuttamisesta, luovutusehdoista ja luovutushinnasta neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa.

Tontin myynnin yhteydessä hakijan tulee esittää alustava suunnitelma rakennettavasta kohteesta, joka kattaa esimerkiksi havainnekuvia ja asemapiirroksia.

Asuinkerrostalotontilla olevan puuston osalta sovitaan tapauskohtaisesti kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa erikseen.

Tonttien luovuttamisesta päättää kunnanvaltuuston vahvistamien yleisohjeiden ja tonttihinnoittelun mukaisesti voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti joko kunnanhallitus, tekninen lautakunta tai asiaa käsittelevä viranhaltija.

4 Asemakaava-alueen ulkopuolella olevat maa-alueet ja lomarakennuspaikat

Mahdollisesti kaavoituksen yhteydessä kunnan omistamille maille syntyvät uudet lomarakennuspaikat ja muut kunnan omistamat asemakaava-alueen ulkopuolella olevat tontit hinnoitellaan markkinahintaan tapauskohtaisesti.

Uusia lomarakennuspaikkoja ja asemakaava-alueen ulkopuolella olevia rakennuspaikkoja luovutetaan ainoastaan myymällä.

Mikäli kaavoituksen yhteydessä syntyy kunnan omistamille maa-alueille täysin uusia lomarakennuspaikkoja, käytetään näiden luovuttamisessa keskitettyä hakumenettelyä. Tässä menettelyssä tietyn hakuajan puitteissa tontteja myydään kiinteän kauppahinnan tai tarjouksien perusteella. Mikäli samasta tontista on useampi kiinnostunut samaan kauppahintaan, ratkaistaan valittava taho arvalla. Mikäli keskitetyssä hakumenettelyssä kaikkia tontteja ei saada luovutettua, siirtyvät jäljelle jäävät tontit jatkuvaan hakuun.

Rakentamattoman rakennuspaikan luovuttamiseen edelleen tulee olla kunnan suostumus ja rakentamispaikan rakentamisvelvoite säilyy rakennuspaikan uudella haltijalla alkuperäisen aikataulun mukaisena.

Asemakaava-alueen ulkopuolella olevilla maa-alueilla ja lomarakennuspaikoilla olevan puuston osalta sovitaan tapauskohtaisesti kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa erikseen.

Tonttien luovuttamisesta päättää kunnanvaltuuston vahvistamien yleisohjeiden ja tonttihinnoittelun mukaisesti voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti joko kunnanhallitus, tekninen lautakunta tai asiaa käsittelevä viranhaltija.

5 Muut maankäyttöä koskevat toimintatavat

5.1 Viljelysmaat ja pellot

Juvan kunnan viljelysmaita ja pelloja on mahdollista luovuttaa myymällä tai vuokraamalla. Osa strategisesti tärkeistä kunnan viljelysmaista ja pelloista eivät ole myytävänä.

Viljelysmaat vuokrataan pääsääntöisesti viideksi (5) vuodeksi kerrallaan. Juvan kunnalla on sopimuksissa yksipuolinen irtisanomisoikeus, mikäli kunta tarvitsee vuokrattua aluetta muuhun kuin maatalouskäyttöön.

Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen aikaisemmalla vuokraajalla on etuoikeus tehdä samasta alueesta uusi vuokrasopimus, mikäli alue jää maatalouskäyttöön ja vuokralainen on noudattanut sovittuja vuokrauksen ehtoja. Etuoikeuden käyttämisestä on ilmoitettava vuokrasopimuksen voimassa ollessa.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen pellot voidaan myös myydä. Juvan kunnan peltoalueet myydään ensisijaisesti jatkuvassa haussa kunnan omilla verkkosivuilla. Pelloja voidaan markkinoida ja myydä myös muita kanavia pitkin esimerkiksi kiinteistönvälittäjiä, konsultteja tai sähköisiä alustoja hyödyntäen. Kunta voi harkitusti käyttää myös keskitettyä hakumenettelyä. Tässä menettelyssä tietyn hakuajan puitteissa peltoalueita myydään kiinteän kauppahinnan tai tarjouksien perusteella. Mikäli samasta peltoalueesta on useampi kiinnostunut samaan kauppahintaan, ratkaistaan valittava taho arvalla. Mikäli keskitetyssä hakumenettelyssä kaikkia peltoalueita ei saada luovutettua, siirtyvät jäljelle jäävät tontit jatkuvaan hakuun.

Mikäli kunnan omistukseen tulee viljelysmaita, jotka on aiemman omistajan toimesta vuokrattu, on entisellä vuokralaisella etuoikeus jatkaa vuokralaisena. Tässä tapauksessa noudatetaan pääsääntöisesti käytäntöä, että viljelysmaat vuokrataan Juvan kunnalta pääsääntöisesti viideksi (5) vuodeksi kerrallaan.

Kunnan omistukseen tulevat uudet peltoalueet, vuokralaisen irtisanomat peltoalueet, jotka vapautuvat maatalouskäyttöön vuokrataan keskitettyä menettelyä hyödyntäen tarjouksien perusteella. Tässä menettelyssä tietyn hakuajan puitteissa peltoalueita vuokrataan tarjouksien perusteella. Mikäli samasta peltoalueesta on useampi kiinnostunut samaan vuokraushintaan, ratkaistaan valittava taho arvalla. Mikäli keskitetyssä hakumenettelyssä kaikkia pelloja ei saada luovutettua, siirtyvät jäljelle jäävät tontit jatkuvaan hakuun.

Pelto- ja viljelysmaiden luovuttamisesta päättää kunnanvaltuuston vahvistamien yleisohjeiden ja tonttihinnoittelun perushintojen mukaisesti voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti toimivallan omaava viranhaltija.

5.2 Muut maa-alueet

Mahdolliset kunnan omistamille maa-alueille tulevat määräaikaiset varastoalueet tai tilapäiset pysäköintialueet esimerkiksi tapahtumien ajaksi luovutetaan vuokraamalla. Tonttien vuokrat ovat vuosittain viisi (5) prosenttia tontin pääoma-arvosta, kuitenkin vähintään 250 euroa vuodessa. Muiden maa-alueiden hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Lähtötaso on vuoden 2025 vuosikeskiarvo, joka oli pisteluvussa 2339.

Telemastojen ja laittilojen maa-alueiden vuokraukseen tai ostamiseen liittyvät ehdot, rajoitukset ja velvoitteet määritellään tapauskohtaisesti maanvuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa. Telemastoja ja laittilojen vuokrausta koskevat maa-alueiden hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Lähtötaso on vuoden 2025 vuosikeskiarvo, joka oli pisteluvussa 2339.

Muiden maa-alueiden luovuttamisesta päättää kunnanvaltuuston vahvistamien yleisohjeiden ja tonttihinnoittelun perushintojen mukaisesti voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti toimivallan omaava viranhaltija.

5.3 Muut yleisohjeet viljelysmaiden ja muiden maa-alueiden osalta

Toimivallan omaavalla kunnanhallituksella, teknisellä lautakunnalla tai asiaa käsittelevällä viranhaltijalla on perustellusta syystä oikeus harkitusti poiketa edellä mainituista ohjeistuksista.