

Borgå stad

Allmänna tomtöverlåtelsevillkor 1.9.2022 – 31.8.2023

1. Tomter för flervåningshus och radhus överläts främst genom försäljning, av speciella skäl kan tomten också arrenderas ut för 50 år. De företagstomter som befinner sig på C- och D-området arrenderas ut för 30 år, övriga företagstomter antingen säljs eller arrenderas ut för 30 år. Egnahemstomterna antingen säljs eller arrenderas ut för 50 år.
2. Det indexbundna årsarrendet för bostadstomter är 5 % och för övriga tomter 7 % av tomtens värde. Det indexbundna årsarrendet för ARA-objekt är 5 %
3. Man tar i regel ut en reserveringsavgift på 600 euro per tomt av den som köper, arrenderar eller reserverar en egnahems- eller industritomt. Avgiften gottgörs då köpet ingås eller i samband med att det första arrendet betalas. För övriga tomter tar man i regel ut en reserveringsavgift på 6000 euro av den som köper, arrenderar eller reserverar en tomt. Tomtreserveringen är i kraft 8 månader från överlåtelsebeslutet. Ifall reserveringstiden på 8 månader tar slut under tiden 1.7–14.9, är reserveringen dock i kraft fram till 15 september samma år. Om man inte kan börja bygga på tomten då reserveringstiden går ut på grund av att kommunaltekniken inte är färdig, förlängs reserveringstiden tills staden ger tillstånd att påbörja byggarbeten.

Reserveringstiden för en tomt eller giltighetstiden för ett beslut om överlåtelse kan av motiverat skäl förlängas högst två gånger högst 6 månader åt gången. Begränsningen gäller inte bostadsproduktion som staten stöder, om behandlingen av stödansökan inte är klar. För förlängning av reserveringstiden eller överlåtelsebeslutets giltighetstid tar man ut en extra avgift på 600 euro per tomt. Den extra avgiften gottgörs inte i köpesumman eller arrendet.

Om reserveringsavgiften eller avgiften på förlängning av reservering eller överlåtelsebeslut inte betalas senast på förfallodagen eller tomtköp ingås eller arrendeavtal inte uppgörs under reserveringstiden, förfaller reserveringen och tomten kan genast överlåtas till någon annan. Om den som reserverat en tomt återtar sin reservering eller reserveringen förfaller av övriga orsaker, återbetalas avgiften / avgifterna inte.

4. För ändring av överlåtelsebeslut av egnahemstomt tar man ut en avgift på 300 euro.
5. Den som köper eller arrenderar en egnahemstomt eller en företagstomt förbinder sig att inom tre år från undertecknandet av överlåtelsebrevet eller arrendeavtalet uppföra byggnader på tomten enligt godkända ritningar. Våningsytan ska vara minst 50 % av den byggrätt som i planen anvisats till boende eller företagsverksamhet. För egnahemstomters del beaktas endast bostadsbyggnaderna till våningsytan som tas i beaktande. När det gäller tomter för radhus är tiden för uppfyllandet av byggnadsskyldigheten 3 år och kravet på våningsytan 70 % av byggrätten enligt planen. När det gäller tomter för flervåningshus är tiden för uppfyllandet av byggnadsskyldigheten 2 år och kravet på våningsytan 70 % av byggrätten enligt planen.

På ansökan och av vägande skäl kan staden förlänga denna tid högst ett år i taget, dock högst två gånger. För förlängning av byggnadsskyldigheten för egnahemstomter tar man ut en avgift på 400 euro / gång. För övriga tomter tar man ut 700 euro / gång.

Köparen eller arrendatorn förbinder sig att iaktta de bygganvisningar som utarbetats av staden.

6. Senast tre veckor innan köpebrevet eller arrendeavtalet undertecknas ska köparen eller arrendatorn av tomten uppvisa planer för byggnadstillsynen, av vilka framgår att byggprojektet uppfyller villkoren i punkt 5.

7. Efter att byggnaderna blivit färdiga kan arrendatorn lösa in arrendetomten, om detta nämns i arrendeavtalet. En förutsättning för inlösen är att detaljplanen är uppdaterad vid tidpunkten för inlösen. Staden fattar beslut om inlösningspriset i enlighet med de grunder som gäller vid inlösningsstidpunkten. Om staden håller på att ändra planbestämmelserna, bestämmer staden inlösningspriset i enlighet med de nya förhållandena.
8. Köparen eller arrendatorn svarar till alla delar för markundersökningarna i anslutning till planeringen av byggprojektet, samt för att konstruktionslösningarna i samband med att projektet genomförs blir sådana som marken förutsätter.
9. Köparen förbinder sig att inte sälja eller på annat sätt överlåta en obyggd tomt eller del av den. Arrendatorn förbinder sig att inte överlåta vidare arrenderätten för en obyggd tomt. Staden kan av särskilda skäl bevilja lov att sälja tomten eller överföra arrenderätten. För lovet tar man ut en avgift på 650 euro.
10. Om köparen i strid med den förbindelse som getts i punkt 9 överlåter en obyggd tomt eller en del av den, är han omgående skyldig att betala ett avtalsvite, som är två gånger köpesumman.

Om arrendatorn utan stadens lov överlåter arrenderätten för en obyggd tomt vidare, bör han omedelbart betala avtalsvite som är tjugo gånger årsarrendet om inte staden särskilt beviljar befrielse.

11. Om köparen inte uppfyller villkoren i punkt 5 är avtalsvitet 25 % av köpesumman när den utsatta tiden gått ut och vidare för varje följande 6 månaders period tills plikten uppfylls eller avtalsvitet som betalats är lika stort som köpesumman. Staden kan **på ansökan och av synnerligen vägande skäl befria köparen från att betala ovan nämnda avtalsvite helt eller delvis.**

Om arrendatorn inte uppfyller villkoren enligt punkt 5 har staden rätt att säga upp arrendeavtalet. Ifall arrendegivaren inte använder sin uppsägningsrätt är arrendatorn skyldig att i tillägg till årsarrendet betala ett avtalsvite som är dubbelt så stort som årsarrendet för den tid som överskrider den utsatta tiden.

12. När det gäller ett detaljplaneområde tar man ut en styckningsavgift samt en avgift för stiftandet av servitut som betjänar tomten enligt gällande taxa av tomtens köpare eller arrendator. I ett byggnadsplaneområde enligt den gamla bygglagen tar man ut 800 euro i styckningskostnader.
13. Staden kan välja att fälla de träd på tomternas byggnadsyta som har ekonomiskt värde innan köpebrevet eller arrendeavtalet undertecknas.
14. Borgå vatten tar ut en separat avgift för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet i enlighet med en särskild taxa. Dessutom ansvarar tomtens köpare eller arrendator för kostnaderna för byggandet och underhållet av tomtledningarna på fastigheten i enlighet med Borgå vattens allmänna anslutningsbestämmelser och avtalsvillkor.

Om Borgå vatten har byggt tomtledningarna från gatuledningen till tomten, bestäms kostnaderna i enlighet med de genomsnittliga kostnaderna i området. I övriga fall fastställs kostnaderna enligt de verkliga kostnaderna.

15. Det är förbjudet att utan miljötillstånd fylla ut eller höja arrendeområdet med icke-förorenade jordmassor som uppkommer vid mark- eller vattenbyggnadsverksamhet eller vid mark- och stentäkt, om inte överskottsjorden används enligt en godkänd plan eller ett tillstånd (så som bygglov) som uppfyller motsvarande krav i avfallslagen. Om arrendatorn för överskottsjord till arrendeområdet utan en godkänd plan eller tillstånd av myndigheten, måste arrendatorn efter det att arrendetiden upphör bevisa, på ett sätt som miljöförhållningens myndighet godkänner, att marken i arrendeområdet inte är förorenad.
16. Nämnden kan skilt bestämma om möjliga tilläggsvillkor vid tomtöverlåtelse, som stöder

koldioxidneutrala lösningar och annan hållbar utveckling.

17. Dessa överlåtelsevillkor är i kraft till 31.8.2023.