

Borgå stad

Allmänna tomtöverlåtelsevillkor 1.9.2023 – 31.8.2024

1. Tomter för flervåningshus och radhus överläts främst genom försäljning, men tomten kan 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 överlåtelsebeslut kan av motiverat skäl förlängas högst två gånger och högst 6 månader åt gången. 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. Ovan nämnda gäller inte bostadsproduktion som staten stöder, om behandlingen av stödansökan inte är klar. Då förlängs reserveringstiden alltid avgiftsfritt till tre månader efter att ansökan har behandlats. Om ett överklagande av tomtöverlåtelsebeslutet pågår, förlängs reserveringstiden alltid till tre månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.

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 bygggrätt som i planen anvisats till boende eller företagsverksamhet. För egnahemstomters del beaktas endast bostadsbyggnaderna till våningsytan. När det gäller tomter för radhus är tiden för uppfyllandet av byggnadsskyldigheten 3 år och kravet på våningsytan 70 % av bygggrätten enligt planen. När det gäller tomter för flervåningshus är tiden för uppfyllandet av byggnadsskyldigheten 2 år och kravet på våningsytan 70 % av bygggrätten 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 obbyggd tomt eller del av den, om inget annat nämns i köpebrevet. Arrendatorn förbinder sig att inte vidare överlåta arrenderätten för en obbyggd tomt, om inget annat nämns i arrendeavtalet. Staden kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att sälja tomten eller överföra arrenderätten. För tillståndet tar man ut en avgift på 650 euro. I samband med beviljandet av tillstånd för vidare överlåtelse eller överföringsrätt tar man inte ut någon skild avgift för beviljandet av den förlängda byggnadsskyldighetstiden.
10. Om köparen i strid med den förbindelse som getts i punkt 9 överlåter en obbyggd tomt eller en del av den, är han omgående skyldig att betala ett avtalsvite, som är två gånger köpesumman. För tomter som säljs på auktion är avtalsvitet dock minst 30 000 euro.

Om arrendatorn utan stadens lov överlåter arrenderätten för en obbyggd 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, dock minst 6 500 euro, 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. I 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. Man kan ta ut byggkostnader för tillfartsväg av tomtens köpare eller arrendator, om staden har betalat för byggandet av tillfartsvägen till tomten.
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 att marken i arrendeområdet inte är förorenad på ett sätt som miljöförmyndigheten godkänner.

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 31.8.2024.