
Pälkäneen kunnan tonttien myynti- ja vuokrausehdot 1.1.2026 alkaen

Tonttien myyntiehdot

1. Tonttikaupan yhteydessä peritään lohkomiskustannukset tontin ostajalta maanmittauslaitoksen voimassa olevan taksan mukaisesti.
2. Tontin ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja/tai muiden rakentamisohejeiden mukaisesti. Tontille on haettava rakennuslupa ja rakennustyöt on aloitettava kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Tontille on suoritettava hyväksytty loppukatselmus rakennusluvan puitteissa.
3. Kunta voi perustellusta hakemuksesta pidentää edellä mainittua määräaikaa kerran enintään kahdella vuodella.
4. Jos tontin ostajat laiminlyövät rakennusvelvoitteena rakennusluvan hakemisen ja/tai rakentamistyön aloittamisen ja/tai rakennuksen loppukatselmuksen rakennusluvan puitteissa, he sitoutuvat maksamaan sopimussakon. Mikäli rakennusvelvoitteen määräaika jatketään, peritään sopimussakko määräajan täyttymisen jälkeen, mikäli rakennusvelvoitetta ei ole edelleenkään täytetty. Sopimussakon maksamisen jälkeen rakennusvelvoite raukeaa.
5. Sopimusrikkomuksesta aiheutuu sopimussakko, joka on 50 % tontin myyntihinnasta, mutta vähintään 5 000 euroa. Kunta voi ostaa tontin takaisin 50 % kauppahinnasta, jolloin sopimussakkoa ei peritä. Kunnalla ei ole velvollisuutta ostaa kiinteistöä takaisin.
6. Tonttia ei saa myydä tai luovuttaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle ilman kunnan kirjallista lupaa. Mikäli tontin omistajalle annetaan lupa tontin edelleen myymiseen rakentamattomana ja tonttia ei ole myyty edelleen kahden (2) vuoden lisäajan kuluessa, langetetaan sopimussakko. Tonttia ei saa myydä kolmannelle osapuolelle alkuperäistä kauppahintaa korkeammasta hinnasta.

7. Ostaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja ottaa kaiken vastuun rakennettavan rakennuksen perustamistavasta. Tontti luovutetaan myyntihetkellä vallitsevin maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä maa-alueen maaperään tehdä kunnan toimesta esirakentamistoimenpiteitä.
8. Tontin ostaja on velvollinen rekisteröimään omistusoikeutensa kiinteistöön kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.
9. Tontin ostaja on velvollinen huolehtimaan tonttinsa kunnossapidosta, siisteydestä ja tonttiin rajoittuvien katualueiden kohdalta näkemäalueturvallisuudesta.

Näitä myyntiehtoja käytetään soveltuvin osin myös määräalojen myyntiehtoina.

Tonttien vuokrausehdot

Vaihtoehtona kaavatontin ostamiselle on myös tontin vuokraus yli 10 000 euroa maksavien tonttien osalta. Tätä edullisemmissa kaavatonteissa ei ole vuokrausmahdollisuutta.

1. Yli 10 000 euroa maksavia tontteja voidaan ostamisen sijaan myös vuokrata. Vuokrasopimus tehdään kirjallisesti vuokraajan ja Pälkäneen kunnan välillä. Vuokrasopimuksessa ilmaistaan vuokrauksen tarkoitus.
2. Vuokrattavilla tonteilla voi olla kolmen (3) kuukauden varausaika niin päätettäessä tai vuokra-aika voi alkaa heti kunnanjohtajan tekemän vuokrauspäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Varausmaksu on kolmen (3) kuukauden vuokra, jota ei palauteta luovuttaessa varauksesta. Varausmaksu hyvitetään vuokranmaksussa.
3. Vuokranmaksua ei lueta hyväksi kauppahinnassa, jos tontti myydään vuokralaiselle. Vuokralaisella on lunastusoikeus vuokra-aikana, ellei erikseen muuta päätetä. Kunta sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden kuluessa muille kuin vuokraoikeuden haltijalle.
4. Vuosivuokrahinta on 10 % tontin myyntihinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

5. Vuokran tarkistus sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että uusi vuokra määräytyy vuosittain tarkistettavalla indeksillä. Vuokraa ei alenneta elinkustannusindeksistä johtuvasta syystä, vaan sellaisessa tilanteessa vuokra pysyy ennallaan.
6. Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa asettamaan vakuuden vuokran suorittamisesta. Jos vuokraa ei suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkoa kunnassa kulloinkin noudatettavan viivästyskoron mukaisesti.
7. Tontin vuokra-aika on vähintään 30 vuotta (maanvuokralaki 258/1966), jonka jälkeen sopimus voidaan uusia, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.
8. Kunnan tulee hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi (2) vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko tontti uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen.
9. Jos vuokralainen haluaa uudelleen vuokrata kiinteistön, on hänen tehtävä siitä kirjallinen ilmoitus kunnalle viimeistään vuotta (1) ennen vuokrakauden päättymistä tai hän menettää vuokraoikeutensa.
10. Kun vuokrasuhde päättyy ilman maanvuokralain 9 § 2 mom. mukaista pidentämistä tai uudelleen vuokrausta samalle vuokraajalle, on kunta velvollinen lunastamaan tontilla olevat vuokralaisen rakennukset. Lunastusta maksetaan 50 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.
11. Jos kunta on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisiin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteistön uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä kiinteistön käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole tarjoutunut hyväksyntä, ei kunta ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset sokkeleineen sekä laitteet ja laitokset ja siistimään kiinteistön. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kunnalla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

12. Vuokratun kiinteistön tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman kunnan erikseen antamaa kirjallista lupaa. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus, kuntaa kuulematta, siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin se, jolle vuokraoikeus on siirretty, tai milloin on kyseessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kunnalle liittämällä ilmoitukseen jäljennöksen saantokirjasta. Vuokrat peritään luovutushetkestä takautuvasti kiinteistön uudelta vuokraoikeuden haltijalta.
13. Vuokralainen ja myöhempi vuokraoikeuden siirron saaja ovat velvollisia kirjauttamaan oikeutensa kuten maakaassa (540/1995) on säädetty kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokraoikeuden syntymisestä. Vuokrasopimus tulee rekisteröidä maanmittauslaitokselle.
14. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja ottaa kaiken vastuun perustamistavasta. Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.
15. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamishojjeiden mukaisesti. Tontille on haettava rakennuslupa vuoden (1) kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä ja rakennustyöt aloitettava kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä. Tontille on suoritettava hyväksytty loppukatselmus rakennusluvan puitteissa.
16. Jos tontinvuokraajat laiminlyövät rakennusvelvoitteensa osalta rakennusluvan hakemisen, rakentamistyön aloittamisen tai rakennuksen loppukatselmuksen rakennusluvan puitteissa, sitoutuvat he maksamaan sopimussakon. Mikäli rakennusvelvoitteen määräaika jatketaan, voidaan sopimussakko periä myös rakennusvelvoitteen jatkamisen jälkeen. Rakennusvelvoitteen täyttämättä jättäminen on sopimusrikkomus.
17. Sopimusrikkomuksesta aiheutuu sopimussakko, joka on 50 % tontin myyntihinnasta.
18. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan

siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on pilaantunut vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Näitä vuokrausehtoja käytetään soveltuvin osin myös määräalojen vuokrausehtoina.

Pälkäneen kunnanhallitus 17.11.2025 § 210