



Kiinteistökaupan ja rakentamisen pikaopas

Etelä-Karjala • Kymenlaakso • Etelä-Savo



This project is co-funded by EU.



Kiinteistön ostaminen

Suomalaiset ja ulkomaalaiset voivat vapaasti ostaa kiinteää ja irtainta omaisuutta Suomessa.

Kaupan muoto

Kiinteistökauppa on tehtävä molempien osapuolten ja julkisen kaupanvahvistajan yhtäaikaan läsnäollessa.

Kaupan ehdot

Kauppakirjasta on aina käytävä ilmi luovutus tarkoitus, kaupan kohde, osapuolet ja kauppahinta. Lisäksi kaikki tärkeät ehdot on kirjoitettava kauppakirjaan. Kauppahinta on merkittävä kauppakirjaan todellisena.

Varainsiirtovero

Ostajan on suoritettava varainsiirtoveroa 4 % kauppahinnasta 6 kuukauden kuluessa luovutuksesta.

Huom! Kun ostetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, varainsiirtovero on 1,6 % ja maksuaika kaksi (2) kuukautta.

Lainhuudatus

Kiinteistön uuden omistajan on haettava lainhuutoa eli omistusoikeuden kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa luovutuksesta kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudelta (1.1.2010 alkaen maanmittaustoimistolta).

Kiinteistövero

Kiinteistön omistajan on vuosittain maksettava kiinteistövero sijaintipaikan kunnalle. Vero määräytyy kiinteistön arvon, käyttötarkoituksen ja sijainnin perusteella.

Tietojen hankinta

Tarkemmat tiedot varsinaisessa oppaassa ja asiantuntijoilta. Edellä on kerrottu vain pääsäännöt, joista on lukuisia poikkeuksia.

Rakentaminen kiinteistölle

Rakentajan on selvítettävä millä edellytyksillä kiinteistölle voidaan rakentaa. Kaavamääräykset ko. alueella selviävät sijaintikunnan kaavoitus- ja rakennusviranomaisilta. Joissakin tapauksissa rakentaminen vaatii poikkeusluvan (esim. kaavoittamaton ranta-alue tai poikkeaminen kaavamääräyksestä). Poikkeusluvan käsittely voi kestää kauan ja päätöksestä voidaan valittaa. Mikäli halutaan rakentaa kaavan vastaisesti, vaaditaan kaavamuutos. Sen laadinnasta ja kustannuksista vastaa yleensä kiinteistön omistaja.

Rakennushankkeen valmistelu

Selvitä ainakin seuraavat asiat:

- onko kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus riidaton ja onko lainhuutoa haettu
- pääsuunnittelijan ja rakennustöistä vastaavan työnjohtajan valinta
- mikä on ostetun alueen kaavoitustilanne ja millillä edellytyksillä voidaan rakentaa
- mikä on sallittu rakennusoikeus ja kerrosten määrä (sallittu rakennusoikeus lasketaan kerrosalana pääsääntöisesti ulkoseinien ulkopinnan mukaan)
- minkä tyyppisen rakennuksen voi rakentaa ja kuinka sen voi sijoittaa (esim. rakennusmateriaali, katon muoto)



• tieyhteys, energian saanti, käyttövesi, jätevesien käsittely ja tarvittavat liittymät

• rakennuskustannusten arviointi sivukuluineen

• realistisen toteuttamisaikataulun laatiminen

• tulkin tai sellaisen kielitaitoisen yhteyshenkilön valinta, joka voi toimia yhdyshenkilönä rakennushankkeen eri osavaiheissa.

Rakennuslupa

Rakennuslupa on haettava ennen rakennustöiden aloittamista asianomaisesta kunnasta aina, kun kysymyksessä on

• varsinaisen rakennuksen rakentaminen

• iso korjaus- tai muutostyö

• rakennuksen laajennus

• rakennuksen osan tai käyttötarkoituksen muutos

• turvallisuuteen tai terveyteen vaikuttava rakennustyö.

Toimenpidelupa

Vaaditaan pienemmissä rakennushankkeissa (esim. rakennuksen ulkoasun tai huoneistojärjestelyn muutos, kookas aita ja piharakennus).

Maisematyöluva

Maanrakennustyöt ja puiden kaataminen vaativat maisematyöluvan kaava-alueilla.

Huom! Kunnan rakennusvalvontaviranomaiset määräävät viime kädessä minkälainen lupa tarvitaan.

Kielletty rakentaminen

Luvaton rakentaminen ja luvan vastainen rakentaminen on kielletty ja voi aiheuttaa rakennustyön keskeytyksen tai rakennuksen purkamisen ja pahimmillaan voi aiheuttaa rikosoikeudellisia seuraamuksia.

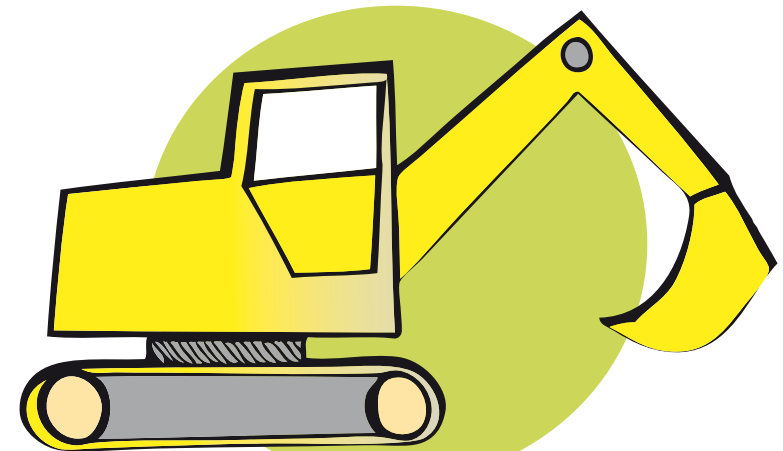
Pienikin rakennustyö voi vaatia luvan tai ilmoituksen – selvitä asia paikalliselta kunnan rakennustarkastajalta.

Rakennusluvan käsittely

Rakennusluvan käsittely kestää normaalisti noin 1-2 kuukautta.

Rakennustyön aloittaminen ja päättäminen

Rakennustyön voi aloittaa silloin, kun lupapäätös on lainvoimainen. Rakennustyö on aloitettava kolmessa vuodessa ja tehtävä loppuun viiden vuoden kuluessa lupapäätöksen lainvoimaisuudesta.





Kiinteistön ylläpito ja kustannukset

Kiinteistön omistaminen ja käyttö vaatii jatkuvaa huolenpitoa ja erilaisten maksujen suorittamista.

Yleisimmät pakolliset maksut ovat:

Kiinteistöverot

- maksetaan vuosittain syys- ja marraskuussa kiinteistön arvon mukaan

Metsänhoitomaksu

- maksetaan vuosittain, jos omistaa metsää

Tiemaksut

- yksityistien osakkaana maksaa oman osuuden tien ylläpidosta

Tietojen hankinta

Rakentamiseen liittyvistä asioista saat parhaiten tietoa kiinteistön sijaintipaikkakunnan kaavoitus- ja rakennusviranomaisilta.

Kiinteistön ostamisessa ja kauppakirjan laadinnassa saat apua mm. maanmittaustoimistoilta, asianajotoimistoilta, pankeilta ja kiinteistönvälittäjiltä.

Varaa etukäteen neuvotteluaika ja selvitä tulokin tarve.

Jätehuolto

- maksetaan käyttötarpeen mukaan

Vesi ja jätevesi

- käytön mukaan maksut, jos kuuluu yleisen järjestelmän piiriin

Sähkötaksat

- käytön mukaan

Kaukolämpö

- käytön mukaan

Vakuutusmaksut

- vakuutuksen sisällön mukaan.



Tämä pikaopas on lyhennelmä varsinaisesta Kiinteistön ostaminen ja rakentaminen -oppaasta.

Kirjoittaja:

Petri Nykänen

Julkaisija:

Etelä-Karjalan liitto, Kaakkois-Suomi-Venäjä Naapurisuohjelma 2009