

Erityispalvelutonttien (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat (KH 5.3.2018)

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tontit voidaan myös myydä, mikäli myymiselle on hyvät perusteet ja se on kaupungin edun mukaista.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

2.1 Sääntelemätön tuotanto

Tontit myydään käypään hintaan. Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

2.2 Säännelty tuotanto

Valtion tukeman tuotannon erityispalvelutontit vuokrataan tai myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuosivuokra määritellään ARA:n hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Valtion sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samaksi kuin sääntelemättömällä tontilla.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

3) LUOVUTUSEHDOT

3.1 Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinsaaajan tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti

on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa tontinsaajan sijaan tai yhteisvastuullisesti tontinsaajan kanssa rakentamisvelvoitteesta.

Tontinsaaja ei saa ilman kaupungin hyväksyntää luovuttaa tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täytymistä. Rakentamisvelvoitteen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kirjataan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä on kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

3.2 Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontinsaajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

3.4 Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinsaajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

3.5 Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset.

3.6 Yleinen sopimussakko

Tontinsaajalle asetetaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli tontinsaaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja **luovutuskielto**) velvoitteitaan.

3.7 Vuokra-aika

Erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta.

3.8 Erityisasumisen palveluntuottaja valtion sääntelemässä tuotannossa

Erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.