

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat (KH 5.3.2018)

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan myymällä ja vuokraamalla.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

2.1 Sääntelemätön asuntotuotanto

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

Tontti voidaan myydä tai vuokrata Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan tai asuntojen vuokratason hyväksyy kaupunki.

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.

Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit luovutetaan edellä mainittujen sääntelemättömän tuotannon periaatteiden mukaisesti.

2.2 Säännelty asuntotuotanto

Valtion tukeman asuntotuotannon tontit 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.

Mikäli kaupunki kehittää omia malleja tuettuun asuntotuotantoon, tontit voidaan luovuttaa edellä mainittujen säännellyn tuotannon periaatteiden mukaisesti.

2.3 Tontinosien luovutus

Tontinosien luovutuksissa käytetään kussakin tapauksessa määriteltävää käypää hintaa.

3) LUOVUTUSEHDOT

3.1 Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinsaajan 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 suuruisen sopimussakko tai 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli tontinsaaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja luovutuskielto) velvoitteitaan.

3.7 Vuokra-aika

Asuntotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta.