

Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleiset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot - toistaiseksi voimassa

Pysäköintitonteilla tarkoitetaan tässä liitteessä asuntorakentamista palvelevia maanalaisia alueita (mukaan lukien ajoyhteydet, ajotunnelit, rampit, yms.) ja maanpäällisiä autoparkitusalueita (mm. LPA- ja AH-tontit). Asuntorakentamiseen voi sisältyä myös liike- ja toimistorakentamista, joiden autoparkitukset ovat myös näillä pysäköintitonteilla. Maanalaiset alueet voivat myös ulottua kaupungin yleisten alueiden alle.

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Pysäköintitontit luovutetaan vuokraamalla. Erityistapauksissa pysäköintitontti voidaan myös myydä. Pysäköintitontit luovutetaan pääsääntöisesti asuintonttien luovuttamisen yhteydessä määräosin autoparkittavuuden suhteessa.

2. LUOVUTUSEHDOT VUOKRATTAESSA

Vuokramaksu

Pysäköintitontit vuokrataan käyvällä hinnalla.

Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolesta välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

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

Vuokra-aika

Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 40 vuotta.

Kiinnitykset

Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan riittävän suuruisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin.

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi kirjataan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Mikäli tontinsaaaja rikkoo vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on tontin vuosivuokran 20-kertainen määrä.

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-alueella tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueella olevista puista ja kaataa huonokuntoiset ja vaaralliset puut omalla kustannuksellaan.

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Vuokralainen tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista. Mikäli kaupunki ei ole rakennuttanut vesihuollon tonttiliittymiä tontille, tulee vuokralaisen omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot liittymiskohtaan asti. Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, vuokralainen sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet sekä ulottaa vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista ja käyttöä.

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan päättyminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Mikäli vuokra-alue on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän.

Vuokrasuhteen päätyttyä kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan vuokra-alueella olevien rakennusten tai laitteiden lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueelle jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-aluetta, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

3. LUOVUTUSEHDOT MYYTÄESSÄ**Luovutushinta**

Tontit luovutetaan käypään hintaan.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Ostajalta peritään tontin lohkomiskustannukset.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Mikäli ostaja rikkoo kauppakirjan velvoitteitaan, sopimussakko on tontin kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista. Mikäli kaupunki ei ole rakennuttanut vesihuollon tonttiliittymiä tontille, tulee ostajan omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot liittymiskohtaan asti. Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet sekä ulottaa tontille kadun katuluiskat. Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa tontille rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.