

OHJE AMMATTIRAKENTAJILLE:

Maanvuokraoikeuden siirtäminen



Kaupungin maanvuokrasopimukset noudattavat kaupunginhallituksen hyväksymiä sopimusehtoja. Maanvuokrasopimuksen keskeisiä ehtoja ovat 1) rakentamisvelvollisuus ja 2) vuokraoikeuden siirtämistä koskeva ehto.

Rakentamisvelvollisuus on kaupungin vuokratonteilla kaksi vuotta. Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun rakennuksessa on tehty rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä käyttöönottokatselmus.

Jotta maanvuokraoikeus olisi kiinnityskelpoinen, on vuokralaisella mahdollisuus siirtää vuokraoikeus kolmannelle vuokranantajaa kuulematta. Mikäli vuokraoikeus siirretään ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä, on kaupungilla vuokrasopimuksen ehtojen mukainen oikeus periä vuokraoikeuden siirtäneeltä taholta vuotuinen vuokramaksu 30-kertaisena.

Rakentamisvelvollisuusehdon tavoitteena on, että luovutettavat tontit rakentuvat kaupungin kannalta ennakoidusti ja kohtuullisessa ajassa. Vuokraoikeuden siirtoon sidotun sopimussakon tavoite on, että rakentamattoman tontin rahoitukseen ja toteuttamiseen liittyviä riskejä ei siirrettäisi rakennuksen ostavalle henkilölle.

Tontin siirtäminen rakentamattomana

Ensisijainen menettely on rakentaa tontille asuinrakennukset ja tehdä niiden luovutus ja maanvuokraoikeuden siirto tämän jälkeen. Rakennusvalvonnan hyväksymän käyttöönottokatselmuksen jälkeen on vuokraoikeus vapaasti siirrettävissä kolmannelle.

Kaupunki hyväksyy myös seuraavat tavat siirtää vuokraoikeus eteenpäin ennen rakentamisvelvollisuudentäyttämistä:

- Esisopimus maanvuokraoikeuden vastikkeettomasta luovutuksesta; tai
- Luovutuskirja, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy maanvuokraoikeuteen ja rakennuksiin siirtyy vasta hyväksytyyn käyttöönottokatselmuksen jälkeen.

HUOM! Ennen käyttöönottokatselmusta tehty vuokraoikeuden luovuttaminen ilman, että omistusoikeuden siirtyminen olisi ehdollinen, on sopimusrikkomus.

Lisätietoja:

Veikko Lehtinen
tontti-insinööri
veikko.lehtinen@ouka.fi
puh. 044 703 2612

Kari Viik
maanmittausinsinööri
kari.viik@ouka.fi
puh. 040 5758082

Kuva. Studio Ilpo Okkonen