



Asuntotonttien vuokrasopimusten uusiminen

Yleistä

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimusten lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokralaiselle mahdollisuuden tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus tontistaan aiemman maanvuokrasopimuksen päättyessä. Edellytyksenä kuitenkin on, että maankäytössä (lähinnä asemakaavassa) ei ole tapahtunut tai tapahtumassa muutoksia, jotka estäisivät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän Maapoliittisen ohjelman mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot tulee siis määrittää vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määräyksessä lähtökohtana on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja siten edelleen vuokraan vaikuttaa tontille asemakaavassa määritelty rakennusoikeus. Vuokraan ei kuitenkaan vaikuta se, kuinka suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Tonttivuokrien kehitys ja tonttien hinnat

Toteutuneita kauppoja seuraamalla voidaan todeta, että Imatralla rakentamattomien omakotitonttien hinnat ovat noin 3 000 – 40 000 euroa. Edellä mainitulla hintatasolla 5 % vuosivuokra on käytännössä 150 – 2 000 euroa.

Kaupungilla on tällä hetkellä jaossa noin 90 pientalotonttia. Kalleimmat tontit sijaitsevat Imatrankosken keskustan alueella tai tontilta on vesistönäkymät. Kaupunki on luovuttanut (myynyt tai vuokrannut) pientalotontteja vuosittain

viime vuosien aikana keskimäärin alle 10 kpl vuodessa. Kaupungin luovutettavien tonttien hintojen keskiarvo on noin 15 800 euroa ja mediaani noin 12 500 euroa. Vuosivuokran määrä keskiarvotontilla on noin 790 euroa.

Maanvuokrasopimuspäätökset

Uusien maanvuokrasopimusten vuokran määrästä ja vuokra-ajasta päättää kaupungingeodeetti hallintosäännön (KV 15.10.2018 § 92) ja delegointipäätöksen (kaupunkikehittämislautakunta 30.10.2018 § 103) perusteella, kun päätöksen kohteena olevien yksittäisten tonttien hinnat ovat enintään 100 000 euroa. Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelusta vastaa kaupunkisuunnittelu.

Vuokra

Vuokrattavien asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupunkikehityslautakunnan päätöksen (16.4.2020 § 35) perusteella elinkustannusindeksin vertailupistelukuna käytetään edellisen vuoden keskiarvoindeksiä 1.1.2021 alkaen ja indeksitarkistus tehdään vain kerran vuodessa, joten uusittaville sopimuksille otetaan nämä ehdot käyttöön.

Tontin vuokra on tontin omistajalle eli Imatran kaupungille korkoa tontin pääoma-arvosta.

Vuokratulot eivät ole korvamerkittyjä kyseisen kaupunginosan kehittämiseen, mutta ovat merkittävä tulo kaupungin eri toimintojen ja palveluiden rahoittamiseen.

Vuokran kohtuullisuuden osalta vuokraa ei verrata vanhaan vuokraan, vaan uusimishetken mukaiseen kohtuulliseen käypään markkina-arvoon.

Vuokra-aika

Asuntotonttien vuokrasopimuksia jatketaan uudella sopimuksella uusituin vuokraehdoin 50 vuodeksi.

Asuntotontit

Tonttien hinnoittelussa otetaan huomioon alueen uusien tonttien hinnoittelu ja aiemmin jatkettujen tonttien vuokrat.

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet vaihtelevat eri kaupunginosissa ja eri kortteleissa. Rakennusoikeuden määrittely vaihtelee, yleisimmät määrittelyt ovat tehokkuusluku, esimerkiksi $e = 0,30$, jolloin tontin pinta-alasta saa rakentaa 30 % tai rakennusoikeusluku, esimerkiksi 250, jolloin tontille saa rakentaa 250 km^2 .

Yhtiömuotoiset kerrostalo-, rivitalo- ja palvelutalotontit

Kuntalain mukaan kaupungin tulee tehdä pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset markkinahintaisina.

Markkinahintaisuuden ehdon täyttämisen tarkistamiseksi kaupunki teettäneee tulevaisuudessa markkinahinnoista vyöhykehintaselvityksen tai kiinteistöarvion kustakin vuokrakohteesta riippumattomalla kiinteistöarvioitsijalle.

Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättymiseen liittyvät toimenpiteet on kirjattu eri aikoina tehtyihin vuokrasopimuksiin eri tavoin. Mikäli huomaat, että sopimuksesi on päättymässä, eikä kaupungin taholta ole tullut ilmoitusta päättymisestä, ota yhteyttä kaupunkiin sopiaksesi vuokrasopimuksen jatkotoimenpiteistä kohdallasi. Kaupungilla on tarkoitus selvittää muutaman vuoden välein seuraavina vuosina päättyvät sopimukset ja tiedottaa kyseisille vuokralaisille asiasta hyvissä ajoin.

Vuokralaisille lähetetään kirjeet, jossa kerrotaan toimenpiteet vuokrasuhteen jatkamiseksi, tontin tuleva vuokra ja tieto mahdollisuudesta ostaa tontti, mikäli kaupunki päättää sen olevan kyseisellä alueella mahdollista. Kirjeen liitteenä on hakemus ja vuokrasopimusmalli. Kun vuokraaja on palauttanut hakemuksen täytettynä, kaupunki valmistelelee tontin uudelleenvuokraspäätöksen. Vuokraajalle lähetetään ote päätöksestä sekä tieto, milloin vuokrasopimus on allekirjoitettavissa.

Mikäli uusittavien vuokrasopimusten allekirjoitus viivästyy

Maanvuokraoikeuteen ja rakennuksiin mahdollisesti vahvistetut kiinnitykset raukeavat, jos vuokraoikeuden kirjaamista ei laiteta vireille Maanmittauslaitoksella hyvissä ajoin ennen vanhan sopimuksen päättymistä. Koska vahvistetut kiinnitykset toimivat pankkien ja muiden rahoituslaitosten myöntämien lainojen vakuutena, on mahdollista, että pankit eräännyttävät lainat maksuun kiinnitysten rautessa.

Sopimuksen allekirjoittamatta jättäminen jättää vuokralaisen sopimuksettomaan tilaan. Maanvuokralaskutus muuttuu joka tapauksessa uuden vuokraspäätöksen mukaiseksi ja maanvuokrat peritään päätösten mukaisina.

Vuokralaisella on siis maksuvelvollisuus, sillä vuokralainen pitää omistamaansa rakennusta kaupungin maalla, mutta asumisen ja rakennuksen pitämisen turvaavat sopimusehdot puuttuvat.

Mikäli vuokralainen on suunnittelemassa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyntiä, vuokralaisella on velvollisuus kertoa ostajalle, mikäli vuokralainen on jättänyt maanvuokrasopimuksen allekirjoittamatta, että allekirjoitettua maanvuokrasopimusta ei ole. Vuokralainen vastaa menettelystään aiheutuvista vahingoista ja kustannuksista.

Maanvuokralaisten tulee huomioida, että kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen menettelystä aiheutuvista sopimuksen allekirjoittamatta jättämisestä seuraavista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokrasopimusta ei ole mahdollista siirtää kaupungin toimesta uudella vuokrasopimuksella uusille vuokralaisille, vaan tällöin vuokralaisen on myytävä tontinvuokraoikeus uusille henkilöille kirjallisella kauppakirjalla. Kauppakirja on toimitettava kaupungille, jotta kaupunki saa tiedon vuokralaismuutoksista ja voi lähettää maanvuokralaskut oikeille maanvuokralaisille.

Vuokraoikeuden rekisteröinti

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisen tulee kirjata (rekisteröidä) vuokraoikeutensa. Se tapahtuu hakemalla vuokraoikeuden kirjausta Maanmittauslaitoksesta. Vanhoissa vuokrasopimuksissa vuokraoikeuden kirjausta on mahdollista jatkaa vuokra-ajan aikana uudella vuokrasopimuksella, hakemalla sitä Maanmittauslaitokselta, joka perii siitä maksun. Mikäli vuokra-aika ehtii päättyä, vuokralaisen tulee hakea uudestaan vuokraoikeuden kirjausta (erityisen oikeuden kirjaus), joka on kalliimpaa kuin kirjauksen muuttaminen.

Myös tontinvuokraoikeuden myynnin yhteydessä uuden vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeuden kirjauksen muuttamista omiin nimiinsä Maanmittauslaitokselta.

Maanvuokraoikeuden kirjaaminen on pakollista kaupungin tonttien vuokrauksessa, kun vuokraoikeus voidaan luovuttaa edelleen maanomistajaa kuulematta, alueella on vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia ja alueelle saa rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia. Ohjeita erityisen oikeuden kirjaamiseen saa Maanmittauslaitoksen sivuilta.

[Maanmittauslaitos.fi](https://www.maanmittauslaitos.fi)

Jos asuintonttisi maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on päättymässä, ota hyvissä ajoin yhteyttä kaupunkisuunnitteluun sopiaksesi sopimuksen jatkamisesta.

Sini Ojalainen

Kaupungeingeodeetti, kaupanvahvistaja

020 617 4456