



Vuokrattujen tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteet / AK

VD/2075/10.00.02.02/2018

AK/ThE/MH/JL/ET

Esitetään kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa käytettävät periaatteet.

Kaupungilta vuokrattuja tuottajamuotoisia asuntotontteja on noin 50 kpl. Useimmissa sopimuksissa vuokra-ajat ovat olleet 50 vuotta ja ensimmäiset vuokrasopimukset päättyvät vuonna 2027. Tuottajamuotoisilla asuntotontteilla tarkoitetaan muita asuntotontteja kuin yhden ja kahden asunnon pientalotontteja. Tontit on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille tai vuokra-asuntoyhtiöille. Kaupungin on perusteltua hyvissä ajoin päättää vuokrasopimusten uusimistilanteessa käytettävistä periaatteista, jotta vuokralaisille voidaan hyvissä ajoin tiedottaa asiasta ja asukkaille jää enemmän aikaa sopeutua muutokseen.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia arvokkaita rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa on lähtökohtaisesti toimittava kaupungin yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Sillä perusteella, että vuokralainen on pitkään hallinnut tonttia, ei vuokralaisen pitäisi saada muihin asukkaisiin nähden taloudellista etua. On myös huomioitava, että kaupungin maaomaisuus ja siitä saatava hyöty kuuluu kaikille vantaalaisille ja kaupungin tehtäviin kuuluu omistamansa maaomaisuuden tarkoituksenmukainen ja kaupungin ja sen asukkaiden edun mukainen maanhallinta ja kehittäminen.

Kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta päättää asioistaan, mutta maanvuokra-asioissa on lisäksi huomioitava Kuntalaki. Kuntalain 130 §:ssä säädetään, että kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään 10 vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Jos kunta luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään 10 vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Uudet vuokrausehdot

Vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso tulee määritellä samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta asukkaita kohdellaan yhdenvertaisesti. Jos vanhat vuokratontit vuokrattaisiin alle käyvän hinnan, kaupunki suosisi näiden tonttien asukkaita verrattuna muun tontinluovutuksen kautta luovutettujen tonttien asukkaisiin. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokratontin asukkaille tai asuntosijoittajille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tulee tehdä asuntopoliittisilla



linjauksilla eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Mahdollisen tuen pitäisi olla avointa eikä piilotettuna tuotteen alihinnoitteluun.

Vantaalla rakennusmaan arvo on noussut huomattavasti vuosikymmenten aikana, joten käypä vuokrataso tulee olemaan monelle vuokralaiselle epämieluisa muutos. Asiassa tulee kuitenkin ensisijaisesti muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Vuokralaisen ei ole tarvinnut maksaa vuokra-aikana kiinteistöveroä maapohjasta eikä tontin rahoitukseen liittyviä kuluja, toisin kuin tontin omistajan.

Kaupungin vuokratonttien uusimisperiaatteiden on oltava vuokralaisten ja kaupungin asukkaiden yleisessä tiedossa hyvissä ajoin, jotta vuokralaisille ja asukkaille jää riittävästi sopeutumisajaa uuteen vuokratasaan. Epätietoisuus ja liika luottavaisuus vuokratontin edullisesta hintatasosta voi myös johtaa tilanteeseen, jossa vuokratontilla oleva asunto ostetaan olettaen, että tontin vuokra tulee jatkossakin olemaan poikkeuksellisen alhainen. Räikeimmässä tapauksessa asunnosta, jonka hyvin edullinen vuokraoikeus on päättymässä, voidaan kauppahintana maksaa saman verran kuin omalla tontilla olevasta asunnosta. Vastaavasti, jos kaupunki tekisi päätöksen luovuttaa vuokratontit alle käyvän hinnan, niin myyntitilanteessa asunnot myytäisiin joka tapauksessa käypään hintaan ja maanomistajalle kuuluva maan arvonnousu tulisi asunnon myyjän rahalliseksi eduksi asuntojen myyntihintojen kautta.

Myös muut luovutusperiaatteet tulee vuokrasopimusten uusimistilanteessa olla samanlaiset, kuin muissa vastaavissa tontinluovutuksissa. Uusimistilanteissa on myös tarkoituksenmukaista tarjota pitkää vuokra-aikaa, koska se edesauttaa rakennusten korjaushankkeiden tai purkavan saneerauksen lainoittamista. Tontinluovutuksissa käytetään luovutushetkellä voimassa olevia kaupungin päättämiä luovutusperiaatteita. Kaupunginhallitus on 5.3.2018 § 19 päättänyt, että tuottajamuotoiset asuntotontit luovutetaan käypään hintaan. Tonttien vuosivuokra on 4,5 % käyvästä arvosta ja sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra tarkistetaan käyvän hinnan mukaiseksi puolessa välissä vuokratuuta. Tonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta. Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä tai rakennusoikeudessa tapahtuvien muutosten johdosta.

Täydennysrakentaminen ja purkava saneeraus

Ennen vuokratuuden päättymistä on tarkoituksenmukaista tarkistaa asemakaavan ajantasaisuus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet, koska alueen maankäyttö sidotaan vuosikymmenien ajaksi. Useimmiten tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimukset ovat tehty 50 vuodeksi. Sopimusten tekohetkellä Vantaan kaupunkirakenne ja maankäytön tavoitteet ovat olleet oleellisesti erilaiset verrattuna nykytilanteeseen. Alueet on kaavoitettu menneinä vuosikymmeninä useimmiten hyvin väljästi ja osa vuokratonteista on rakennettu tehottomasti.

Kaupunki pyrkii edistämään vanhojen alueiden täydennysrakentamista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi uuden talon rakentamista samalle tontille vanhemman talon viereen. Täydennysrakentaminen on merkittävä keino kaupunkirakenteen eheyttämisen kannalta sekä taloudellisesti järkevää, koska alueen kunnallistekniikka on jo valmiiksi rakennettu. Tontin arvoon vaikuttaa oleellisesti rakennusoikeuden määrä ja jos tontin rakennusoikeus kaavamuutoksella kasvaa, niin siitä saatava hyöty kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Edellä mainittujen seikkojen takia vuokratontin kehittymismahdollisuudet on selvitettävä ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä.



Tontin kehitysmahdollisuuksien tarkistaminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska mahdollinen asemakaavan muutostyö voi kestää useita vuosia. Kaavamuutoksen ansiosta voi olla mahdollista jakaa vanha vuokratontti ja rakentaa uudelle tontille uudiskohde. Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää rakennusten purkamista, on kaupungin tapauskohtaisesti arvioitava, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vuokratontin maan arvo kaavamuutoksen jälkeen voi olla moninkertainen verrattuna sillä olevaan vuokralaisen omistamaan rakennukseen.

Vuokrasopimusten uusimisesta päätettäessä on täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen mahdollisuudet arvioitava aina tapauskohtaisesti ja sen perusteella päätettävä vuokrasopimuksen uusimisesta. Päätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös asukkaiden kannalta vaikea tilanne, mikäli maanvuokrasopimusta ei jatketa ja vuokralaisen omistamat rakennukset joudutaan lunastamaan. Kynnys tällaisissa tilanteissa olla uusimatta vuokrasopimusta tulee olla korkea, mutta tarvittaessa se on kaupungin kannalta perusteltua ja maanomistajan laillinen oikeus.

Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaupungin tekemissä asuntoalueen vuokrasopimuksissa on ehto, jonka perusteella kaupunki lunastaa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen rakennukset, jos vuokraamista ei jatketa. Lunastuskorvausta maksetaan tällöin 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta.

Yleisten luovutusperiaatteiden lisäksi uusiin maanvuokrasopimuksiin voidaan sisällyttää myös tonttikohtaisia lisäehtoja.

Vuokrattujen tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteiden päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan, joten se on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

- a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan vuokra-aluetta kokoa muuttaa tai olla luovuttamatta aluetta uudelleen,
- c) käytetään luovutushetkellä voimassa olevia kaupungin päättämiä luovutusperiaatteita.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi