



Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet 2023

VD/277/10.00.02.02/2019

TeA/AK/JL/HR/JT

Esitetään hyväksyttäväksi muutos erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettäviin yleisiin periaatteisiin.

Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille. Uusimistilanteessa vanhaa vuokrasopimusta ei jatketa, vaan päättyvien vuokrasopimusten tilalle solmitaan uudet vuokrasopimukset. Käytännössä tämä eroaa uusien vuokratonttien luovuttamisesta siten, että tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja vuokralainen on hallinnut tonttia ennestään.

Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20 hyväksyi erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävät yleiset periaatteet. Uuden vuokran määrittämisestä päätettiin, että tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä tasosta. Kaupunki tai kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi käyvän vuokratason.

Ensimmäiset kaupungin pientalotonttien vuokrasopimukset päättyvät tämän vuoden (2023) lopussa Korson Kulomäessä. Näiden tonttien vuokrasopimusten uusimisesta on kiinteistöjohtaja tehnyt päätöksen 14.2.2020 § 22, jonka mukaan vuokraoikeuden haltija voi halutessaan vuokrata tontin uudelleen seuraavaksi 50 vuodeksi tai ostaa tontin omaksi päätöksen liitteen mukaisin myyntihinnoin. Vuokraoikeuden haltijan on ilmoitettava halunsa uudelleenvuokraukseen tai tontin omaksi ostamiseen viimeistään 30.6.2023. Vuokrasopimukset ja kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään 30.8.2023. Kulomäen tontinvuokralaisia on tiedotettu 19.2.2020 lähetetyillä kirjeillä em. asioista sekä niihin liittyvistä päätöksistä.

Vantaalla rakennusmaan arvo on noussut huomattavasti vuosikymmenten aikana, joten nyt päättyvien sopimusten mukaiset vuokrat ovat jääneet osittain hyvin alhaisiksi verrattuna nykyhetken kohtuulliseen maanvuokratasoon. Vuokrankorotusten suuruus johtuu siis nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Kaupunginhallituksen päätöksen 9.9.2019 § 20 perusteluissa onkin todettu, että vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso tulee määritellä samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta asukkaita kohdeltaisiin yhdenvertaisesti. Kaupungin maaomaisuus tuleekin nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota hallinnoidaan siten, että se hyödyttää kohtuullisesti kaikkia kaupunkilaisia, eikä vain niitä, jotka asuvat kaupungin vuokratontilla.

Aikaisempiin erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettäviin yleisiin periaatteisiin nähden ainoat muutokset nyt esitettävissä periaatteissa ovat porrastusmenettelyn lisäys sekä sen ehdon poistaminen, että kaupungilla on oikeus periä lisävuokra asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksestä.

Porrastusmenettely



Seuraavan vuosikymmenen aikana päätyvien tontinvuokrien valmistelutyössä on käynyt ilmi, että tontin vuoksivuokrat saattavat nousta moninkertaisiksi. Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen ja siihen, että jokainen tontinvuokralainen ehtii taloudellisen tilanteensa perusteella tekemään tarvittavat päätökset ja toimenpiteet mahdollisen tontin uudelleenvuokraamisen ja asumisolonsa järjestämisen suhteen. Tästä syystä ehdotetaan, että Vantaan kaupunki ottaa erillispientalotonttien vuokrasopimuksia uusiessaan käyttöön niin sanotun porrastusmenettelyn, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain kolmen vuoden aikana. Porrastusmenettely helpottaa asukkaiden sopeutumista uuteen maanvuokratasoon sekä myötävaikuttaa siihen, ettei merkittäviä asunnon arvon alennuksia muodostu.

Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 70 % ja kolmannelta 90 %, jonka jälkeen vasta neljännestä vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin määrältään vähintään se, mikä se oli ennen sopimuksen uusimista.

Kunnalle säädetyn tasapuolisuusvaatimuksen vuoksi vuokralaisia on kohdeltava yhdenvertaisesti, joten porrastusmenettelyä tulee soveltaa kaikissa tulevissa erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa. Menettelyä ei voi siis rajata koskemaan esimerkiksi vain tontteja, joissa vuokra nousee tietyn rajan yli. Mikäli porrastusmenettely otetaan käyttöön, tulee tänä vuonna (2023) Vantaan Kulomäessä päättyviin vuokrasopimuksiin lisätä ehto, jossa määritellään porrastusmenettelyn käyttöönotto, mikäli mahdollinen myönteinen päätös ei ole vielä lainvoimainen vuokrasopimusten allekirjoitushetkellä.

Rakennusoikeuden ylitys

Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävien yleisten periaatteiden (KH 9.9.2019 § 20) mukaan kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan ($X \text{ €/k-m}^2$), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän ($X \text{ k-m}^2$).

Kyseisellä ehdolla halutaan varmistaa se, ettei kaupunki menetä tontinvuokratuloja, mikäli tontille rakennetaan merkittävästi yli asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden määrän. Tätä ehtoa käytetään myös luovutettaessa tuottajamuotoisia asuntotontteja, joissa asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on huomattavasti suurempi kuin pientalotonteissa. Tuottajamuotoisten asuntotonttien osalta rakennusoikeuden ylitys voikin johtaa merkittävään lisäkauppahintaan/-vuokraan, joka on kaupungin kannalta taloudellisesti merkittävä. Sen sijaan pientalotonttien rakennusoikeuden ylityksen seuranta ja mahdollinen lisävuokran perintä työllistävät kaupunkia suhteettoman paljon siitä saatuun taloudelliseen hyötyyn nähden.

Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävistä yleisistä periaatteista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto lisävuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa. Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä "Vuokrasopimusten uusimistilanteissa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteet".

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 41 mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja ehdoista.



Kaupunkitilalautakunta 15.2.2023 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginhallitukselle, että erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa noudatetaan liitteessä mainittuja vuokrasopimusten uusimistilanteissa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteita, jotka ovat toistaiseksi voimassa,
- b) todeta, että erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa otetaan käyttöön porrastusmenettely, jossa tontinvuokra porrastetaan siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 70 % ja kolmannelta 90 %, jonka jälkeen vasta neljännestä vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa, kuitenkin niin, että porrastettu maanvuokra on määrältään vähintään se, mikä se oli ennen sopimuksen uusimista, ja
- c) todeta, ettei kaupunki enää jatkossa peri tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan ($X \text{ €/k-m}^2$), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän ($X \text{ k-m}^2$).

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Teija Toivonen esitti, että erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävistä yleisistä periaatteista ei poisteta ehtoa lisävuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys muutettuna siten, että erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävistä yleisistä periaatteista ei poisteta ehtoa lisävuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa.

Kaupunkitilalautakunnan 15.2.2023 § 15 päätöksen mukaisesti liitteessä mainittuihin erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettäviin yleisiin periaatteisiin on lisätty ehto lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa samoin muotoiltuna, kuin se on ollut kirjattuna kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20 hyväksymissä erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävissä yleisissä periaatteissa.

Kaupunginhallitus 27.2.2023 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan vs. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa noudatetaan liitteessä mainittuja vuokrasopimusten uusimistilanteissa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteita, jotka ovat toistaiseksi voimassa, ja
- b) että erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa otetaan käyttöön porrastusmenettely, jossa tontinvuokra porrastetaan siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 70 % ja kolmannelta 90 %, jonka jälkeen vasta neljännestä vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa, kuitenkin



niin, että porrastettu maanvuokra on määrältään vähintään se, mikä se oli ennen sopimuksen uusimista.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 13.3.2023 § 13

Esitetään hyväksyttäväksi muutos erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettäviin yleisiin periaatteisiin.

Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille. Uusimistilanteessa vanhaa vuokrasopimusta ei jatketa, vaan päättyvien vuokrasopimusten tilalle solmitaan uudet vuokrasopimukset. Käytännössä tämä eroaa uusien vuokratonttien luovuttamisesta siten, että tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja vuokralainen on hallinnut tonttia ennestään.

Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20 hyväksyi erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävät yleiset periaatteet. Uuden vuokran määrittämisestä päätettiin, että tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä tasosta. Kaupunki tai kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi käyvän vuokratason.

Ensimmäiset kaupungin pientalotonttien vuokrasopimukset päättyvät tämän vuoden (2023) lopussa Korson Kulomäessä. Näiden tonttien vuokrasopimusten uusimisesta on kiinteistöjohtaja tehnyt päätöksen 14.2.2020 § 22, jonka mukaan vuokraoikeuden haltija voi halutessaan vuokrata tontin uudelleen seuraavaksi 50 vuodeksi tai ostaa tontin omaksi päätöksen liitteen mukaisin myyntihinnoin. Vuokraoikeuden haltijan on ilmoitettava halunsa uudelleenvuokraukseen tai tontin omaksi ostamiseen viimeistään 30.6.2023. Vuokrasopimukset ja kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään 30.8.2023. Kulomäen tontinvuokralaisia on tiedotettu 19.2.2020 lähetetyillä kirjeillä em. asioista sekä niihin liittyvistä päätöksistä.

Vantaalla rakennusmaan arvo on noussut huomattavasti vuosikymmenten aikana, joten nyt päättyvien sopimusten mukaiset vuokrat ovat jääneet osittain hyvin alhaisiksi verrattuna nykyhetken kohtuulliseen maanvuokratasoon. Vuokrankorotusten suuruus johtuu siis nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Kaupunginhallituksen päätöksen 9.9.2019 § 20 perusteluissa onkin todettu, että vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso tulee määritellä samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta asukkaita kohdeltaisiin yhdenvertaisesti. Kaupungin maaomaisuus tulee nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota hallinnoidaan siten, että se hyödyttää kohtuullisesti kaikkia kaupunkilaisia, eikä vain niitä, jotka asuvat kaupungin vuokratontilla.

Aikaisempiin erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettäviin yleisiin periaatteisiin nähden ainoat muutokset nyt esitettävissä periaatteissa ovat porrastusmenettelyn lisäys sekä sen ehdon poistaminen, että kaupungilla on oikeus periä lisävuokraa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksestä.



Lisäksi päätetään, että kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Mahdollisuudesta tiedotetaan henkilökohtaisesti vuokraoikeuksien haltijoita.

Porrastusmenettely

Seuraavan vuosikymmenen aikana päätyvien tontinvuokrien valmistelutyössä on käynyt ilmi, että tontin vuoksivuokrat saattavat nousta moninkertaisiksi. Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen ja siihen, että jokainen tontinvuokralainen ehtii taloudellisen tilanteensa perusteella tekemään tarvittavat päätökset ja toimenpiteet mahdollisen tontin uudelleenvuokraamisen ja asumisolojensa järjestämisen suhteen. Tästä syystä ehdotetaan, että Vantaan kaupunki ottaa erillispientalotonttien vuokrasopimuksia uusiessaan käyttöön niin sanotun porrastusmenettelyn, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain kolmen vuoden aikana. Porrastusmenettely helpottaa asukkaiden sopeutumista uuteen maanvuokratasoon sekä myötävaikuttaa siihen, ettei merkittäviä asunnon arvon alennuksia muodostu.

Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 70 % ja kolmannelta 90 %, jonka jälkeen vasta neljännessä vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin määrältään vähintään se, mikä se oli ennen sopimuksen uusimista.

Kunnalle säädetyn tasapuolisuusvaatimuksen vuoksi vuokralaisia on kohdeltava yhdenvertaisesti, joten porrastusmenettelyä tulee soveltaa kaikissa tulevaisuudessa erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa. Menettelyä ei voi siis rajata koskemaan esimerkiksi vain tontteja, joissa vuokra nousee tietyn rajan yli. Mikäli porrastusmenettely otetaan käyttöön, tulee tänä vuonna (2023) Vantaan Kulomäessä päätyviin vuokrasopimuksiin lisätä ehto, jossa määritellään porrastusmenettelyn käyttöönotto, mikäli mahdollinen myönteinen päätös ei ole vielä lainvoimainen vuokrasopimusten allekirjoitushetkellä.

Rakennusoikeuden ylitys

Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävien yleisten periaatteiden (KH 9.9.2019 § 20) mukaan kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan ($X \text{ €/k-m}^2$), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän ($X \text{ k-m}^2$).

Kyseisellä ehdolla halutaan varmistaa se, ettei kaupunki menetä tontinvuokratuloja, mikäli tontille rakennetaan merkittävästi yli asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden määrän. Tätä ehtoa käytetään myös luovutettaessa tuottajamuotoisia asuntotontteja, joissa asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on huomattavasti suurempi kuin pientalotonteissa. Tuottajamuotoisten asuntotonttien osalta rakennusoikeuden ylitys voikin johtaa merkittävään lisäkauppahintaan/-vuokraan, joka on kaupungin kannalta taloudellisesti merkittävä. Sen sijaan pientalotonttien rakennusoikeuden ylityksen seuranta ja mahdollinen lisävuokran perintä työllistävät kaupunkia suhteettoman paljon siitä saatuun taloudelliseen hyötyyn nähden.

Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävistä yleisistä periaatteista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto lisävuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa. Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä ”Vuokrasopimusten uusimistilanteissa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteet”.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 41 mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja ehdoista.

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa noudatetaan liitteessä mainittuja vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteita, jotka ovat toistaiseksi voimassa, ja
- b) että erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa otetaan käyttöön porrastusmenettely, jossa tontinvuokra porrastetaan siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 70 % ja kolmannelta 90 %, jonka jälkeen vasta neljännessä vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa, kuitenkin niin, että porrastettu maanvuokra on määrältään vähintään se, mikä se oli ennen sopimuksen uusimista.
- c) että kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Mahdollisuudesta tiedotetaan henkilökohtaisesti vuokraoikeuksien haltijoita.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana vs. kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään seuraavasti:

Esityslistatekstin johdantokappaletta ja päätösesitystä *täydennettiin* seuraavasti:

Lisäksi päätetään, että kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Mahdollisuudesta tiedotetaan henkilökohtaisesti vuokraoikeuksien haltijoita.

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liite: Vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteet (II)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja Tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)