

Vuokraoikeuden jatkaminen (kaupungin vuokratontti)

197/10.00.02/2020

YLKV 15.09.2020 § 92

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin vuokratontin (tiedot luottamushenkilöiden Extranetissä **liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa**) vuokralainen on 5.6.2020 vastaanottanut kaupungin tiedusteluun vuokraoikeuden jatkamisesta ja ilmoittanut haluavansa jatkaa vuoden vaihteessa erääntyvää vuokrasopimusta.

Vuokratontin nykyinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 6.9.1991 ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.7.1991-31.12.2020. Vuokrasopimuksen kohdassa 3 todetaan uudelleenvuokrauksesta seuraavasti:

- 1) vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen,
- 2) kaupungin tulee vuokramiehen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä, ilmoittaa vuokramiehelle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja
- 3) jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen tehtävä tästä tehtävä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeuden.

Tontti sijaitsee jo rakentuneella alueella, joka on Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Tontti ei sisälly Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n kehittämiskohteisiin. Tämän perusteella tontti säilyy nykyisessä käyttötarkoituksessaan myös tulevaisuudessa ja voidaan vuokrata uudelleen samanlaiseen asuntotarkoitukseen. Tontti on tarkoituksenmukaista uudelleen vuokrata nykyiselle vuokralaiselle, vaikka vuokralainen ei ole tehnyt ilmoitusta viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä. Uudelleen vuokraamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki nykyisen vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama asuinrakennus, jonka kerrosala on kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 258 k-m².

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 16.5.2011 § 33, että seuraavia vuokratonttien luovutusperiaatteita noudatetaan toistaiseksi kaupungin omistamien vuokratonttien vuokrasopimusten päättyessä, kunnes kaupunginvaltuusto toisin päättää:

- kaupunki antaa vuokramiehelle mahdollisuuden käypään hintaan lunastaa se osa nykyisestä vuokratontista, jolla vuokramiehen talo sijaitsee
- vaihtoehtoisesti tarjotaan vuokramiehelle mahdollisuus edelleen vuokrata se osa nykyisestä vuokratontista, jolla vuokramiehen talo sijaitsee,

30 vuodeksi perusvuokran ollessa 3 % neljänä ensimmäisenä vuotena ja sen jälkeen 4 % siitä ohjehinnasta, jonka kaupunginhallitus vahvistaa vuokrasopimuksen solmimisvuotta edeltävien kiinteistökauppojen käyvän hinnan perusteella. Vuokra määräytyy käytössä olevan rakennusoikeuden mukaan.

- vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja perusvuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain,
- vuokramiehellä on vuokra-aikana oikeus lunastaa tontti kaupunginhallituksen vahvistamaan hintaa ja
- muita osin noudatetaan maanvuokralain säännöksiä, Kuntaliiton suosituksia ja kaupungin asuintonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudattamaa käytäntöä.

Kaupunginvaltuusto ei ole päättänyt vuokratonttien luovutusperiaatteista vuoden 2011 jälkeen.

Kaupunginhallitus on 27.1.2020 § 16 hyväksynyt vuodelle 2020 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1248 €/k-m².
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.
- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Edellä esitetyn perusteella vuokratontti esitetään uudelleen vuokrattavaksi nykyiselle vuokralaiselle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Tontti vuokrataan 30 vuoden ajaksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoitukseen. Perusvuokra on 9659 euroa vuokra-ajan neljänä ensimmäisenä vuotena ja 12 879 euroa vuokra-ajan neljän ensimmäisen vuoden jälkeen.

Perusvuokra määräytyy käytössä olevan rakennusoikeuden (258 k-m²) ja vuoden 2020 ohjehinnan (1248 €/k-m²) mukaan ollen 3 % ohjehinnasta neljänä ensimmäisenä vuotena ja 4 % ohjehinnasta tämän jälkeen. Mikäli käytetty rakennusoikeus kasvaa, perusvuokra tarkistetaan. Hinnoitteluperusteiden noudattamista ei ole katsottu kohtuuttomaksi eikä ohjehinnasta joustamista perustelluksi. Vuokran voidaan katsoa vastaavan tontin käypää vuokraa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja perusvuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain. Vuokrasopimus sisältää vuokralaisen oikeuden ostaa vuokra-alue vuokra-aikana.

Muilta osin vuokrasopimus on laadittu noudattaen maanvuokralain säännöksiä ja Kuntaliiton suosituksia sekä kaupungin asuintonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudattamaa käytäntöä. Vuokrasopimuksen sisältö ei poikkea olennaisesti tontin nykyisistä vuokraehdoista.

Lisäksi esitetään, että yhdyskuntatoimen johtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokratonttien luovutusperiaatteiden mukaisia ehtoja.

Hallintosäännön mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta tai antamisesta enintään 5 vuodeksi sekä yleisten alueiden osalta pidemmäksikin ajaksi, mikäli sopimus on kaupungin taholta yksipuolisesti irtisanottavissa ja tonttien osalta, mikäli kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokraamisen yleiset periaatteet (Maanvuokralaki).

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että tontti uudelleen vuokrataan nykyiselle vuokralaiselle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki nykyisen vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet, ja että yhdyskuntatoimen johtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokratonttien luovutusperiaatteiden mukaisia ehtoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.