

Tontinvuokrasopimusten uusimiseen kohtuulliset ehdot

Tampereen kaupungin maanvuokratulot asuntotonteista ovat n. 35M€ ja muodostavat merkittävän tulonlähteen kaupungille. Vanhojen 50-vuotta sitten tehtyjen tontinvuokrasopimusten vuokrataso on vuosien saatossa jäänyt markkinoista jälkeen ja sopimuksia uudistettaessa vuokra nousee jopa 10-20 kertaiseksi aiempaan nähden. Tontinvuokra määritetään ns. hintavyöhykekartan perusteella, joka antaa uudisrakennuskohteille usein kohtuullisen vuokratason. Vanhoja sopimuksia uudistettaessa, tulisi vuokran suuruutta määritettäessä huomioida myös muita tekijöitä.

Huomioitavia näkökulmia, kohtuullisten sopimusehtojen saavuttamiseksi:

1. Vanhassa rakennuksessa neliöt eivät ole yhtä tehokkaassa käytössä kuin uudisrakennuksessa
 - Vanhassa rakennuksessa on usein tehottomia neliöitä, esimerkiksi jo vuosien 2017-2020 aikana on uusien yksiöiden keskimääräinen huoneistoala laskenut 1m²/vuosi. Lisäksi tulevat huomioitavaksi rakennuksen muut tilat. Vastaavasti vanhasta rakennuksesta saattaa puuttua parvekkeet ja autopaikat.
 - Korkein markkinahinta aloitteen kirjoittamishetkellä on saatavissa tonteista, joille voi rakentaa uusia yksiöitä sijoituskäyttöön. Olevassa rakennuksessa asuntokoko saattaa kuitenkin olla suurempi esim. 70-150m² ja rakennuksien korjausvelka voi olla merkittävä.
2. Tontin vajaan rakentamisen huomioiminen vuokraa alentavana tekijänä
 - Mikäli tontin rakennusoikeusneliöt eivät ole nykytilanteessa realistisesti hyödynnettävissä, tulee tontinvuokra kohtuullistaa. Mikäli tonttia myöhemmin täydennysrakennetaan, tulisi vuokraa vastaavasti korottaa.
3. Asemakaavallinen suojelu tai muu vastaava rasite
 - Asemakaavassa suojeltu rakennus rajoittaa tontin vapaata käyttöä ja suojellun rakennuksen ylläpitokustannukset ovat korkeammat. Rakennuksen omistajalle tulee tällöin myös kuluja ns. yleishyödyllisestä näkökulmasta alueen arvon ja katukuvan ylläpidosta.
 - Muita vastaavia rasitteita esim. sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009) tai tulevaan kaupunkipuistoalueeseen rajautuminen.
4. Tontin lunastusehdon tulee olla kohtuullinen vuokralaiselle
 - Uusien sopimusehtojen lunastuspykälä, jonka mukaan vuokranantaja voi lunastaa rakennuksen 60% hintaan teknisestä arvosta on kohtuuton muutos verrattuna vanhojen sopimusten lunastuspykälään, jossa lunastaminen tulee toteuttaa käyvään hintaan.
5. Vuokralaiselle mahdollisuus tontin ostamiseen
 - Vuokralaisen mahdollisuuksia tontin ostamiseen tulee laajentaa. Ostaminen voi tulla kyseeseen esimerkiksi suojelluille rakennuksille ja arvoalueilla, joissa 4% tuottovaatimus johtaa kohtuuttomaan suureen riskittömään vuokratuloon, vallitseva korkoympäristö huomioiden.
6. Pitkän aikajänteen huomioiminen: markkinahinnan kehitys, indeksit, kiinteistöveron vaikutus jne.
 - Laadittaessa vuokrasopimuksia erittäin pitkälle 50-vuoden aikajänteelle on varmaa, että moni asia tulee muuttumaan sopimuskauden aikana. Vuokrasopimuksen ehtojen sitomista peilaamaan kulloinkin vallitsevaa kohtuullista vuokratasoa tulisikin siksi kehittää. Mikäli tontin vuokralainen on viime vuosina "joutunut" allekirjoittamaan kohtuuttoman tiukaksi osoittautuvan sopimuksen, tulisi vuokralaisille varata mahdollisuus vuokrasopimuksen uusimiseen nyt laadittavilla uusituilla ehdoilla.

Vuokrasopimus pohjaa uudistettaessa tulee ehtoja korjata myös muun jo kerätyn palautteen pohjalta, esimerkiksi vanhan vuokratontin täydennysrakentamista ja lohkomista ajatellen. Tontinvuokran suuruuden ei tulisi ylittää vuokralaisten maksukykyä. Koska tontinvuokratulot ovat tärkeä vakaa tuloerä kaupungille myös pitkällä aikajänteellä, tulee mahdolliset tontinmyyntitulot vanhojen vuokratonttien myynnistä pitää erillään kaupungin käyttötaloudesta ja esimerkiksi rahastoida. Tontin vuokraajan oikeusturvaa tulee myös parantaa sillä, että vuokraehtoihin tulee lisätä pykälä, joka kieltää kaupunkia myymästä vuokratonttia vuokralaisineen ulkopuoliselle sijoittajalle.

Tampereella 22.2.2021

Antti Ivanoff

DI, Kaupunginvaltuutettu

Tontinvuokrasopimusten uusimiseen kohtuulliset ehdot

Aloitteen takana on 16 valtuutettua ja 5 varavaltuutettua, allekirjoitukset on korona-aikana kerätty sähköisesti.

Kaupunginvaltuutetut:

Antti Ivanoff
Matti Höyssä
Petri Rajala
Anneli Taina
Leena Rauhala
Kalervo Kummola
Anne-Mari Jussila
Sofia Vikman
Aleksi Jäntti
Sari Tanus
Irja Tulonen
Jouni Markkanen
Veikko Vallin
Aila Dundar-Järvinen
Kalle Kiili
Arne Raevaara

Sekä varavaltuutetut:

Katja Karintaus
Jussi Kuortti
Pia Nordström
Ilpo Rantanen
Sirpa Pursiainen