

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus, § 332, 29.08.2022

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 109, 17.08.2022

§ 332

Valtuustoaloite Tampereen kaupungin tonttivuokrien kohtuullistamiseksi ja asunto- ja maapolitiikan linjausten ja käytäntöjen päivittämiseksi – Aila DüNDAR-JÄRVINEN

TRE:2302/10.00.01/2021

Kaupunginhallitus, 29.08.2022, § 332

Valmistelija / lisätiedot:

Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256 ja maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi, puh. 040 806 4007, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Aila DüNDAR-JÄRVINEN valtuustoaloite ja asunto- ja kiinteistölautakunnan lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Tiedoksi

Aila DüNDAR-JÄRVINEN, Aila Taura

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 17.08.2022, § 109

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Ekholm

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Aila Dünder-Järvisen valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Perustelut

Aila Dünder-Järvinen on jättänyt 22.3.2021 valtuustoaloitteen tontinvuokrien kohtuullistamisesta ja asunto- ja maapolitiikan linjausten päivittämisestä.

Aloitteen mukaan vuokralaiset eivät kykene selviytymään vuokrasuhteiden uusimisen yhteydessä kohoavista tontinvuokrista. Aloitteessa viitataan mm. Helsingin käytäntöön vuokrasuhteita uusittaessa. Aloitteen mukaan maanvuokraa määritettäessä pitäisi pyrkiä arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin, vuokran määrityksessä käytettävää hintaa ja maaomaisuuspääomalle asetettua tuottotavoitetta pitäisi kohtuullistaa ja vuokranmäärityksen perustana pitäisi olla asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan käytetty rakennusoikeus. Lisäksi aloitteen mukaan uusimisen yhteydessä korotukset pitäisi porrastaa tapahtuvaksi 10 vuoden ajalla, vyöhykehintaisesta hinnoittelusta pitäisi pyrkiä kohti tapauskohtaista tarkastelua, jossa voitaisiin ottaa huomioon mm. vuokralaisen alentunut maksukyky. Lunastusehtoa pitäisi tarkastella uudelleen ja vuokralaiselle pitäisi antaa mahdollisuus lunastaa tontti kohtuullisella hinnalla. Lisäksi vuokrasopimuksia tulisi tarkistaa kesken vuokrakauden vuokralaisen tehdessä esim. energiankulutusta vähentäviä korjausinvestointeja.

Vertailua Tampere/Helsinki

Valtuustoaloitteessa vedotaan useisiin Helsingin kaupungin käytäntöihin asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa. Helsingissä on käytössä vuokran porrastus ja hinnoittelu perustuu kaupungin kustantamien konsulttien todentamaan käytettyyn rakennusoikeuteen. Helsingissä sopimuksia päättyi aiemmin viiden vuoden välein, edellisen kerran vuonna 2015. Viimeisimmässä uusimiskierroksessa käsiteltiin vuonna 2020-2021 päättyviä sopimuksia, joita oli noin 750 kappaletta. Oikaisuvaatimuksia jätettiin 35. Tampereella sopimuksia päättyi 100-300 /vuosi. Vuosina 2018-2021 asuntotonttien maanvuokrasopimuksia päättyi noin 780 kappaletta ja uusimisiin liittyen oikaisuvaatimuksia on jätetty 10.

Oikaisuvaatimusten määriä vertaamalla Tampereen käytännöt näyttävät riidattomammilta kuin Helsingin käytännöt.

Todettakoon, että Tampereen päätöksistä tehdyt valitukset eivät ole menestyneet, vaan ne on säännönmukaisesti hylätty hallintotuomioistuimissa. Viimeisimmät, vuoden 2021 uusimisia koskevat hallinto-oikeuden hylkäävät päätökset saatiin kesäkuussa. Päätöksistä ei ole valitettu eteenpäin korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Lisäksi Helsingissä on 29.1.2019 hyväksytty tontinluovutuslinjaukset, joiden mukaan uusittavien sopimusten hinnoittelussa ollaan siirtymässä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

lähemmäs markkinahintaa siten, että vuoteen 2030 mennessä hinnoittelu olisi noin 80 % markkinahinnasta.

Vuokrahinnoittelu

Kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 mukaan ilman hintakilpailua luovutettavien tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, jonka varmistamiseksi kaupunki teettää arviokirjoja ja päivittää säännöllisesti ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta.

Sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa.

Asuntotonttien uusittavien maanvuokrasopimusten vuosivuokra on noin 80 prosenttia kaupungin määrittelemästä uusien tonttien markkina-arvoa vastaavasta vuosivuokrasta.

Markkinahintaisuuden ehdon täyttämisen tarkistamiseksi kaupunki teettää säännöllisesti markkinahinnoista vyöhykehintaselvityksen, jolla voidaan määrittää vuokrien perusteena olevat tonttien pääoma-arvot. Edellisiä asunto- ja maapolitiikan linjauksia 2018-2021 hyväksyttäessä kaupunginhallitus edellytti markkinahintaselvityksen päivittämistä vuoden 2018 aikana.

Työ tilattiin ulkopuoliselta arvioitsijalta Newsec Valuation Oy:ltä, joka on aiemminkin selvityksen tehnyt. Selvityksen mukaan osalla alueista markkinahinnan nousu oli ollut nopeaa; etenkin keskustan läheisyydessä sekä raitiotien vaikutusalueella markkinahinnat olivat nousseet paikoin huomattavasti vuodesta 2016.

Viimeisin Newsec Valuation Oy:n tekemä selvitys vuodelta 2021 osoittaa hintojen nousseen edelleen, mutta aiempaa muutosta maltillisemmin. Kaupunki teetti vuonna 2021 markkinahintaselvityksen myös Catella Property Oy:llä.

Vuokranmäärittelyssä käytetään sopimuksen uusimishetken markkinahintatasoa, joka on todennettu markkinahintaselvityksellä.

Uudet maanvuokrasopimukset hinnoitellaan selvityksessä esitetyn vyöhykejaottelun mukaisen keskimääräisen markkinahinnan mukaan tai hieman sen yli, jos tontin sijainti on keskeinen tai sillä on jokin muu arvoa nostava ominaisuus. Uusittavien sopimusten vuosivuokra on noin 80 % markkinahintaa vastaavasta vuosivuokrasta.

Kaupunginvaltuuston 13.6.2022 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti vuosivuokra on 4 % tontin edellä kerrotulla tavalla määrittelystä pääoma-arvosta. Mikäli aloitteessa esitetysti valtuusto olisi päättänyt laskea vuosivuokraa 2,4 %:iin tontin pääoma-arvosta, olisi kaupungilta jäänyt maanvuokratuloja saamatta arviolta 16 720 000 euroa. Arvio perustuu vuoden 2022 hyväksytyyn

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

talousarvioon. Maanvuokratuloilla kaupunki rahoittaa kaupungin toimintaa kaupunkilaisten hyväksi.

Kohtuullisuutta ei verrata vanhaan vuokraan, vaan uusimishetken mukaiseen markkinahintaan. Vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran alhaisuudesta, ei uuden vuokratason kohtuuttomuudesta.

Rakennusoikeuden käyttö

Aiempien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 mukaan tontin arvoon vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustui asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten tilannekatsauksen yhteydessä 29.11.2021 kaupunginhallitus hyväksyi seuraavanlaisen ponnen: " Muutetaan vuokran määräytymisen perustaa siten, että maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä käytetään rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta".

Linjausten päivitysten yhteydessä tutkittiin ponnen juridisia ja taloudellisia vaikutuksia ja niiden perusteella kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymiin linjauksiin on kirjattu seuraavasti:

"Yhtiömuotoisen asuntotontin vuosivuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen (k-m²). Pientalotonttien maanvuokra perustuu edelleen rakennuspaikkakohtaiseen arvon määrittelyyn, jossa huomioidaan sekä tontin rakennusoikeus että pinta-ala verrattuna alueen keskimääräisen rakennuspaikan hintatasoon.

Mikäli asuntotontilla, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %, eikä rakennusoikeuden hyödyntäminen ole esim. rakennusteknisistä, suojelullisista, kaupunkikuvallisista tai RKY-arvioista johtuvista syistä mahdollista, voi kaupunki kohtuullistaa maanvuokraa sopimusta uudistettaessa tai erillisestä anomuksesta.

Kohtuullistamisessa huomioidaan EU:n valtioneuvoston päätökset.

Maanvuokraa kohtuullistettaessa maanvuokra perustuu yhtiömuotoisilla tonteilla käytettyyn rakennusoikeuteen, pientalotonteilla käytettyyn rakennusoikeuteen ja tontin pinta-alaan. Esitys kohtuullistamisesta tulee perusteluineen tulla hakijalta. Ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen uusimista kaupunki ilmoittaa maanvuokralaisilleen kirjeitse vuokrasopimuksen uusimismahdollisuudesta. Kohtuullistamista harkitessaan, kaupunki määrittelee käytetyn rakennusoikeuden ensisijaisesti rakennusvalvonnan rakennuslupa-aineiston perusteella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Linjaus tulee voimaan 1.1.2023 alkaen edellyttäen, että linjausten päivitystä koskeva päätös on saanut lainvoiman”.

Vuokran porrastus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten tilannekatsauksen yhteydessä 29.11.2021 kaupunginhallitus hyväksyi seuraavanlaisen ponnin: ”Otetaan käyttöön maanvuokrasopimusten vuokrankorotusten porrastus vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä. Otetaan käyttöön malli, jossa korotus tulee voimaan asteittain: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %”.

Lisäksi ennen päätöksentekoa tuli arvioida mallin juridiset ja taloudelliset vaikutukset. Taloudellisessa tarkastelussa tuli huomioida vuokrien tarkistaminen 20 ja 40 vuoden kohdalla.

Kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymiin linjauksiin on kirjattu seuraavasti:

”Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokrankorotus porrastetaan, kun tontin vuokralainen ei toimi markkinoilla (Kuntalaki 130 §). Uusi maanvuokra tulee voimaan asteittain seuraavasti: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %.

Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista.

Maanvuokrasopimuksen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tämän lisäksi vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokraaikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Pirkanmaan asuntohinta-indeksillä. Uusittu maanvuokrasopimus tehdään aiemman 50 vuoden sijasta 60 vuodeksi, koska pääoma-arvo päivitetään 20 vuoden välein. Pääoma-arvo voi myös laskea, jos indeksi on laskenut.

Maanvuokran porrastus tulee voimaan 1.1.2023 ja sen jälkeen päättyvissä asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa edellyttäen, että linjauksia koskeva päätös on saanut lainvoiman”.

Tapauskohtainen hinnoittelu

Tonttien vuokrasopimukset uusittiin aiemmin 50 vuodeksi ja uusittujen linjausten mukaan jatkossa 60 vuodeksi. Sopimukset ovat siirtokelpoisia. Vuokralaisen vuokrasopimuksen uusimishetken taloudellinen tilanne tai muu sosiaalinen suorituseste ei ole perusteltu syy vahvistaa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokraa alemmaksi kuin muilla vastaavilla tonteilla.

Kuntalaki ei mahdollista maanvuokran määrittelyssä tarveharkintaa. Asumiseen liittyvät tuet ovat maanvuokrasta erillinen järjestelmä, jossa huomioidaan asukkaan tuen tarve tarveharkintaisesti.

Valtuustoaloitteessa esitetään, että maanvuokran korotusten vaikutusta asumiskustannuksiin tulisi arvioida vuokrasopimusta uusittaessa. Maanvuokran määrän muuttuessa joko sopimusta uusittaessa tai elinkustannusindeksin muuttuessa, sen vaikutus asumiskustannuksiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

muuttuu vastaavasti. Todettakoon lisäksi, että asumiskustannuksiin vaikuttavat myös useat muut yleiseen talouskehitykseen liittyvät asiat maanvuokran lisäksi.

Lunastus

Ehto, jonka mukaan kaupunki lunastaa tontilla olevat vuokralaisen rakennukset maksamalla lunastusta 60 % rakennusten teknisestä nykyaikavasta, on ollut käytössä Tampereen kaupungilla vuodesta 1968 lähtien. Todettakoon, että kyse on melko yleisesti käytössä olevasta ehdosta.

Aiemmin käytössä olleen ehdon mukaan vuokralaisen tuli vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan purkaa ja viedä pois tontilla olevat rakennukset yms. Ainoastaan vuodelta 1962 olevan järjestelylain (218 /1962) mukaisissa järjestelytoimitukseen perustuvissa päätöksissä vuokrasuhteen jatkamisesta on ollut lunastusehto, jonka mukaan kaupungin tulee lunastaa rakennukset täydestä arvosta.

Kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten sekä maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti kaupunki uusii päättyvän maanvuokrasopimuksen, mikäli tontin käyttötarkoitus ei ole muuttunut. Lunastusehto maanvuokrasopimuksen päättyessä tulisi käytettäväksi ainoastaan siinä tapauksessa, että vuokralainen kieltäytyy uusimasta maanvuokrasopimusta ja vaatii kaupunkia lunastamaan rakennuksen. Jos vuokralainen ei uusi maanvuokrasopimusta, mutta ei vaadi lunastusta, rakennus säilyy tontilla sopimuksettomassa tilassa ja kaupunki perii maanvuokralain mukaisesti vuokrankaltaista vastiketta. Käytännössä Tampereen alueella asuntotonttien vuokralaisen on kannattavampaa myydä asuntorakennus vuokraoikeuksineen kuin vaatia kaupunkia lunastamaan rakennus.

Mikäli voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen lunastusta koskeva sopimusehto tulee sovellettavaksi (eli mikäli vuokralainen ei halua jatkaa vuokrasuhdetta uudella vuokrasopimuksella ja vuokrasopimus päättyy), määritellään lunastushinta sopimuksessa sovituin tavoin.

Tontin ostaminen kohtuullisella hinnalla

Aiempien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 mukaan asuntotonttien lunastaminen ei ole ollut mahdollista.

Kaupunginhallitus hyväksyi 29.11.2021 asunto- ja maapolitiikan linjausten tilannekatsauksen yhteydessä seuraavanlaisen ponnen: "Vuokratonttien osto-oikeus mahdollistetaan keskustan strategisen osayleiskaavan alueella maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä niille vuokralaisille, joiden tontin päällä on asemakaavalla suojeltu rakennus".

Kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymiin linjauksiin on kirjattu:

"Asuinkäyttöön tarkoitettujen vuokratonttien ostaminen ei ole mahdollista. Poikkeuksena yhtiömuotoisen asuntotontin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

maanvuokralaisella on oikeus ostaa tontti, jos tontti sijaitsee keskustan strategisen osayleiskaavan alueella ja jos tontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus.

Tontin myynnin edellytyksenä on, että vuokralainen on suorittanut kaikki voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, tai mikäli voimassa olevaa maanvuokrasopimusta ei ole, vuokrasuhteen uusimista koskevan päätöksen mukaiset vuokrat kaupungille.

Tontti myydään ulkopuolisen, yhdessä sovitun auktorisoidun arvioitsijan määrittelemällä hinnalla. Jos kauppa ei synny, on tämä ulkopuolisella arvioitsijalla teetetty arviokirjan mukainen tontin arvo maanvuokran pääoma-arvo.

Linjaus tulee voimaan 1.1.2023 alkaen edellyttäen, että linjausten päivitystä koskeva päätös on saanut lainvoiman”.

Energian kulutusta vähentävien toimenpiteiden vaikutus vuokraan

Energiankulutusta vähentävät toimenpiteet vaikuttavat tontinvuokraan silloin, kun vuokrattuun alueeseen kohdistuu täydennysrakentamista.

Kaupungilla on käytössä täydennysrakentamisen kannustimet, joiden avulla voi saada alennusta tontinvuokrasta. Yksi kannustimista liittyy energiatehokkuuteen: mikäli täydennysrakentamishankkeen yhteydessä jo olemassa olevaan rakennukseen mahdollisesti toteutettava peruseräparannus edistää merkittävästi energiatehokkuutta, voi tontinvuokrasta saada alennusta.

Maanvuokralaisen omistamaansa rakennukseen kohdentamat energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet usein alentavat asumiskustannuksia rakennuksen ylläpitokustannuksien alenemisen johdosta.

Tiedoksi

Kh

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§332

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)