

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus, § 331, 29.08.2022

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 108, 17.08.2022

§ 331

Valtuustoaloite tontinvuokrasopimusten uusimiseen kohtuullisten ehtojen saavuttamiseksi – Antti Ivanoff ym.

TRE:1501/10.00.01/2021

Kaupunginhallitus, 29.08.2022, § 331

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:

Antti Ivanoffin ym. valtuustoaloite ja asunto- ja kiinteistölautakunnan lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa esitettyihin toimenpiteisiin.

Tiedoksi

Antti Ivanoff, Aila Taura

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 17.08.2022, § 108

Valmistelijat / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Antti Ivanoffin ym. valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa esitettyihin toimenpiteisiin.

Perustelut

Antti Ivanoff ja 21 muuta valtuutettua ovat 22.2.2021 jättäneet valtuustoaloitteen "tonttivuokrasopimusten uusimisen kohtuulliset ehdot".

Aloitteen mukaan vanhojen rakennusten neliöt eivät ole yhtä tehokkaita, joten uusimisissa ei tulisi käyttää korkeinta markkinahintaa. Lisäksi vuokraa tulisi kohtuullistaa, mikäli käyttämätön rakennusoikeus ei ole realistisesti käytettävissä. Uusimisen yhteydessä hinnoittelussa tulisi huomioida rakennusten suojele ja lunastusehdon tulisi olla kohtuullinen. Vuokralaiselle pitäisi sallia tontin ostaminen ja uusimisessa pitäisi huomioida pitkä aikajänne. Aloitteen tekijöiden mukaan vuokrasopimus pohjaa tulisi uudistaa, eikä tontinvuokran tulisi ylittää vuokralaisen maksukykyä. Lisäksi vuokraehdoissa tulisi kieltää kaupunkia myymästä vuokratonttia ulkopuoliselle sijoittajalle.

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. 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

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

Asemakaavallinen suojele

Asemakaavan mukainen suojelumääräys ei sellaisenaan estä tontilla olevan rakennuksen laajentamista tai lisärakentamista.

Suojelluilla rakennuksilla on asukkailleen muita arvoja ja suojellut rakennukset saattava olla markkinahinnaltaan jopa uudisasuntoja kalliimpia.

Rakennuksen kunnossapito on rakennuksen omistajan lakisääteinen velvollisuus. Hyvin hoidetussa kiinteistössä hallinnoiva yhtiö tai pientalon omistaja on suunnitellut rakennuksen peruskorjaukset ja maanvuokrasopimuksen uusimisen pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmassa ja taloussuunnittelussaan. Kaupunki ei voi vuokraa määritellessään huomioida tulevia peruskorjauksia. Niiden huomioiminen tarkoittaisi käytännössä kaupungin osallistumista peruskorjausten kustannuksiin, ja tällöin arvioitavaksi tulisi valtioneuvoston (kielletty valtioneuvosto) soveltuminen asiaan.

Lunastus vuokrasuhteen päättyessä

Ehto, jonka mukaan kaupunki lunastaa tontilla olevat vuokramiehen rakennukset maksamalla lunastusta 60 % rakennusten teknisestä nykyaikavuodesta, 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 arvoalueilla

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 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 kauppaa 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".

Vuokralaisen maksukyky

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Vuokran tarkistaminen vuokra-aikana

Asunto- ja maapolitiikan linjausten tilannekatsauksen yhteydessä 29.11.2021 kaupunginhallitus hyväksyi seuraavanlaisen pöytäkirjan: "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 vuokra-aikana 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".

Tontin myyminen ulkopuoliselle sijoittajalle

Kaupungin ei ole perusteltua luopua vakaasta ja pitkäaikaisesta tulonlähteestä myymällä maaomaisuuttaan.

Päätösten valmistelu tapahtuu avoimesti ja yhdenvertaisesti. Maapolitiikan valmistelun ja toteutuksen keskeinen arvo on pitkäjänteisyys. Kaupungin maanvuokratuloista saatavan vuosittaisen kassavirran näkökulmasta jo vuokrattujen tonttien myynti laskee kaupungin maanvuokratuloja, joilla kaupunki rahoittaa palveluita.

Jos kaupungin maaomaisuudesta kuitenkin päätetään luopua, tontin luovutus ei heikentäisi vuokralaisen asemaa, sillä kirjattu tai vuokralaisen hallinnassa olevan tontin maanvuokraoikeus sitoo tontin luovutuksensaajaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuokrasopimus pohjan uusiminen

Asuntotonttien vuokrasopimus pohja päivitetään vastaamaan 13.6.2022 § 93 mukaisia linjauksia niiden saatua lainvoiman.

Vertailua Tampere/Helsinki

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 kappaletta.

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.

Tiedoksi

Kh

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§331

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.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)