

Kaupungin omistamien kesämökkkitonttien vuokrasopimusten uusimisesta päättäminen

KH 09.01.2023 § 6
18/10.00.02/2023

Valmistelija

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh.
0440 555 403, ja maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Kesämökkkitontteja koskevat vuokrasopimukset

Loviisan kaupungin omistuksessa on 7.12.2022 yhteensä 119 rantatonttia, joita koskevien vuokrasopimusten sopimuskausi päättyy 31.12.2022. Joitakin vuokratontteja koskevia keskeneräisiä kiinteistönkauppoja tullaan saattamaan päätökseen vuoden 2023 alkupuoliskolla. Vuokralle tarjottavia tontteja tulee olemaan noin 85. Valtaosa nyt vuokrattavaksi tulevista tonteista on sellaisia, joita ei ole kaavatilanteesta johtuen voitu tarjota ostettavaksi. Vuokratontteja tarjotaan voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisesti ensisijaisesti nykyisille vuokralaisille uudelleen vuokrattavaksi. Vuokralaisilla on mahdollisuus voimassa olevan, vuonna 2022 päättyvän sopimuksen mukaisesti myös luopua vuokraoikeudestaan. Ilmoituksia vuokraoikeuden käyttämättä jättämisestä on 7.12.2022 mennessä tullut muutama, joita koskeva tieto vahvistuu helmikuun alkuun 2023 mennessä. Jonkin verran on pyydetty lupia vuokraoikeuden siirroille ja niitä on myös muun muassa vuonna 2022 myönnetty. Päättäneestä sopimuksesta ei vuokraoikeuden siirtopäätöstä ole mahdollista hakea.

Vuokraamisesta ja myymisestä yleisesti

Vuokratontit on vuonna 2014 tehdyn päätöksen nojalla päätetty ensisijaisesti myydä niille vuokralaisille, jotka tontin haluavat ostaa. Vuokrattavaksi tontteja jää kaupungin omistukseen edelleenkin, vaikka suuri osa vuokratonteista onkin myyty. Taloudellisesti arvioituna tonttien myyminen tuottaa omistajalle nopeasti merkittävää tuloa, mutta myös vuokraaminen on hyvä vaihtoehto myymiselle. Maan arvo on vakaa ja siltä saadaan kohtuullisellakin vuokratasolla tasaista tuottoa. Vuokralaisen näkökulmasta katsottuna loma-asuntotontin vuokraaminen mahdollistaa rahojen kohdentamisen rakentamiseen tai muuhun tarpeelliseen. Erityisesti korkeiden tai nousevien lainakorkojen aikana lomatontin vuokraaminen sen ostamisen sijasta voi olla houkuttelevaa. Yleisesti voi todeta, että kesämökkkitonttien myynnille on perusteensa, mutta myös vuokraaminen on taloudellisesti arvioituna hyvä vaihtoehto sekä omistajalle että myös vuokralaiselle. Vuokraehtoja ja mahdollista tontin myyntimahdollisuutta kaupunki arvioi pääsääntöisesti vuokrasopimusten päättymisen tai vuokraehtojen tarkistamisen aikoihin.

Vuokrausmahdollisuudesta ja -ehdoista on tiedotettu

Kaupunki päätti vuokrasopimusten uusimiseen liittyvästä menettelytavasta ja pääperiaatteista kevättalvella 2020 (KH 23.3.2020, § 68). Asiasta on sen jälkeen informoitu vuokralaisia tiedotuskirjeillä. Ensisijaisesti kirjeissä on kannustettu kohteiden ostamiseen, mutta myös vuokrausmahdollisuudesta on kerrottu. On annettu tietoa myös vaihtoehtoisesti tulevien uusittavaksi esitettävien vuokrasopimusten ehtojen päälinjoista. Lisäksi on informoitu mahdollisesta vuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä toimeen pantavasta rakennusten lunastusmenettelystä. On ohjeistettu myös vuokraoikeuden siirtomahdollisuudesta. Kirjeet on muotoiltu jokaiselle vuokralaiselle/vuokratontille sen mukaan, mikä on vuokra-alueen

tosiasiallinen kaavatilanteesta johtuva osto- ja vuokrausmahdollisuus. Nyt laaditut vuokrasopimusmallit noudattavat pääperiaatteiltaan vuokraamisesta annettuja tiedonantoja.

Vuokrausehdot

Rantatonttien vuokrasopimukset noudattavat perusrakenteeltaan vanhoja maanvuokrasopimuksia eli kohteet vuokrataan maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana. Vuokrasopimusten ehdot ilmenevät tarkemmin esityslistan liitteenä olevista vuokrakohteille laadituista sopimusmalleista.

Vuokrasopimusten ehdot räätälöity kohteen kaavatilanteen ja sijainnin mukaan

Vuokra-alueet sijoittuvat joko jo kaavoitetulle tai vireillä olevan kaavoituksen alaisille ranta-alueelle. Kohteita sijoittuu vapaa-ajanrakentamiseen tarkoitettulle korttelialueelle, yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi määrätylle alueelle, virkistykseen osoitetulle alueelle, venesatama-alueelle sekä maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulle alueelle. Osa kohteista sijoittuu lisäksi ydinvoimala-alueen suojavyöhykkeen (1 km) sisäpuolelle. Yksi kohde sijaitsee vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulla korttelialueella, mutta siitä puuttuu rakennuspaikan merkintä. Lisäksi Valkon ympäristössä yleiskaavoittaminen on vielä kesken, joten siellä maankäyttö selkiytyy arviolta kahden seuraavan vuoden kuluessa. Toisin sanoen vuokrakohteista iso osa sijoittuu kaavassa lomarakentamiseen tarkoitettulle alueelle, mutta toinen puolisko kohteista sijoittuu kaavallisesti rajoitteiselle alueelle.

Vuokraehtoihin vaikuttava hyvin merkittävä tekijä on vuokrakohteen kaavamerkintä ja siitä johtuvat tosiasialliset rakentamismahdollisuudet. Rakentamisrajoitukset on otettu huomioon vuokrausehdoissa vuokraa selkeästi alentavina tekijöinä. Muille kuin rakennuspaikaksi osoitetuille vuokratonteille on määritetty 50 prosentin alennusprosentti, jolla tontin arvoa alennetaan ennen vuosivuokran laskemista. Tästä syystä osaan sopimuksista sisällytetään kaavatilanteen mahdolliseen muuttumiseen kytketty vuokrasopimuksen tarkistamispykälä. Mahdollinen muutos vuokratontin rakentamismahdollisuuksiin johtaa siten vuokrasopimusten ehtojen tarkistamiseen myös kesken sopimuskautta. Kaavatilanne vaikuttaa myös vuokra-aikaan.

Vuokra-aika

Vuoden 2020 päätöksen ja vuokralaisille lähetetyn tiedonannon mukaisesti 30-vuotisia vuokrasopimuksia ei ydinvoimalan suojavyöhykealuetta lukuun ottamatta enää solmita. Muilta osin vuokra-ajaksi oli hahmoteltu pääsääntöisesti 5–10 vuotta. Vuokra-ajan pituus on pyritty määrittämään siten, että siinä ennakoidaan kaavatilanteessa mahdollisesti tapahtuvat muutokset. Tässä päätösesityksessä muiden kuin ydinvoimala-alueen suojavyöhykkeelle sijoittuvien vuokrasopimusten pituuksiksi esitetään tapauksesta riippuen aikaisemmasta poiketen hieman pidempää ajanjaksoa. Vuokra-aikaa ei ole syytä asettaa liian lyhyeksi, ellei sille ole erityistä perustetta. Sopimukset solmitaan kohteesta riippuen 5–20 vuodeksi. Kaavallisesti selvien kohteiden osalta vuokra-ajaksi esitetään tässä esityksessä 20 vuotta.

Uudelleenvuokraus ja luvanvaraisten rakennusten lunastusehto

Sopimusehtoihin on sisällytetty nykyisten sopimusten tapaan vuokralaiselle sopimuskauden päättyessä mahdollisuus uudelleenvuokraukseen, mikäli kaupunki luovuttaa kohteen edelleen samaan tarkoitukseen vuokralle.

Myös luvanvaraisten rakennusten tekniseen nykarvoon perustuva 60-prosenttinen lunastusehto sisältyy uusiin vuokrasopimuksiin. Kyseistä lunastusehtoa sovelletaan vain, mikäli kaupunki ei halua solmia uutta vuokrasopimusta sopimuskauden päättyessä. Sen sijaan vuokralaisen tahdosta päättyvä sopimuskausi ei johda kaupungin lunastusvelvoitteeseen. Tällöin lähtökohtana on se, että mikäli kaupunki ei katso olevan tarvetta rakennuksen (tai rakennusten) lunastamiseen, vuokralainen purkaa rakennukset ja rakennelmat ja siistii rakennuspaikan. Mahdollisista luvattomista rakennuksista ja rakennelmista ei makseta korvausta. Vuokraoikeus on kaupungin nimenomaisella luvalla mahdollista siirtää myös kolmannelle osapuolelle, jolloin vuokralainen vältyy rakennusten purkamiselta.

On myös vuokrakohteita, joille ei voida antaa rakentamiseen ja hallintaan liittyvää yhtä vahvaa näkymää. Näitä ovat ympäristöhäiriöiden alaiset kohteet tai esimerkiksi ydinvoimala-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat vuokratontit. Niissä ei uudisrakentaminen ole lähtökohtaisesti luvallista ja sopimus voidaan tarvittaessa katkaista kesken sopimuskauden. Edellä mainittuihin sopimuksiin esitetään kirjattavaksi hieman muista kohteista poikkeavaa rakennusten lunastusehtoa, jossa mahdollinen kesken sopimuskauden kaupungin tekemä vuokrasopimuksen irtisanominen kompensoitaisiin lunastusehdossa. Kompensaation vaikutus kuitenkin pienenee sopimuskauden loppua kohti.

Hinnoittelun pohjana noudatetaan kaupunginvaltuuston vuonna 2018 hyväksymiä myyntihinnoittelun pääperiaatteita

Vuokrahinnoittelussa käytetään pohjana samoja kaupunginvaltuuston hyväksymiä luovutus- ja hinnoittelu-ehtoja, joita kohteiden myynnissä on käytetty ja käytetään edelleen. Toisin sanoen vuokratontin perushintana on 35 €/m² (+ kaksi tehtyä korotusta). Lisäksi kohteen pinta-alan ja neliöhinnan perusteella laskettava vuokratontin laskennallinen arvo on korjattu kohteen ominaisuuksiin liittyvillä kertoimilla. Näin saatu tontin perushinta on pohjana vuosivuokran laskennassa käyttäen 5 prosentin pääomistusta. Osassa kohteista perushintaa on vielä ennen vuosivuokran laskemista alennettu 50 prosentilla kohteen kaavamerkintään tai kaavoitukseen liittyvillä syillä. Vuokratonttien hinnoittelutaulukko on liitteenä. Jokaisen vuokrakohteen hinnoittelulaskelmat tarkistetaan vielä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Mahdollisten laskuvirheiden osalta varataan mahdollisuus hinnoittelun korjaamiseen. Mikäli tarkistettu vuosivuokra poikkeaa merkittävästi liitteenä olevasta hinnoittelusta, tuodaan kyseinen tontin vuokrahinnoittelu vielä kaupunginhallituksen käsittelyyn. Muussa tapauksessa menetellään päätösesityksen mukaisesti.

Kaavatilanteesta aiheutuva kohteen arvon alennus – poikkeus

Vuosivuokraa on aikaisemmin kerrotun mukaisesti huojennettu 50 prosentilla niissä kohteissa, joissa kaavoitustilanteesta johtuen uudisrakentaminen on rajoitettua, kiellettyä tai epävarmaa. Huojennus on voimassa niin pitkään, kun rakennuspaikan rakentamismahdollisuudet on kaavassa rajoitettu tai kaavatilanteen selkiytymättömyydestä johtuen tilanne on epäselvä.

On kuitenkin pieni joukko vuokrakohteita, joissa 50 alennusprosentin käyttäminen johtaisi selkeästi rakennuspaikan tosiasiallisesta arvosta ja

täten myös vuokra-arvosta poikkeamiseen. Näitä ovat hyvin pienet rakennuspaikat eli lähinnä pienet saaret ja luodot. Tämä johtuu hinnoittelussa käytetystä laskentatavasta. Rakennuspaikan pinta-alaneliön perusarvo 35 €/m² on johdettu vertailukaupoista, joissa tonttikoko on ollut pääsääntöisesti 2 000 m² tai sen yli. Rantatonttien hinnoittelussa käytetty lineaarinen neliöhinnointelu on toimiva hinnoitteluperusteena 2 000–3 000 m²:n kokoisissa vuokraohteissa. On kuitenkin tiedossa, että pienessä selkeästi alle 2 000 m²:n rakennuspaikassa pinta-alalle jyvitetty neliöhinta-arvo kasvaa selkeästi tontin koon pienentyessä. Vastaavasti suuremmassa yli 3 000 m²:n kokoluokan tontissa pinta-alaneliölle jyvitetty arvo laskee tonttikoon kasvaessa. Käytetyssä hinnoittelussa on jo laskennassa huomioitu kyseinen hinnanmuodostusmekanismi yli 3 000 m²:n ylittäviltä osin, mutta pienessä alle 2 000 m²:n kohteissa näin ei ole tehty. Mikäli käytettävä hinnoittelumalli johtaisi alle nykyisen jo varsin edullisen vuokratason, ei alennusta tällöin sovelleta hinnoittelussa niiltä osin. Vuokra-alueen vuosivuokran alaraja on täten vuoden 2022 lopussa ollut vuokra.

Kahdeksan vuokrasopimusmallia ja hinnoittelutaulukko

Edellä kerrottujen periaatteiden ja aikaisemmin hyväksytyyn hinnoittelun perusteella on laadittu vuokraohteille vuokrasopimusmallit. Vuokraus tapahtuu kaikissa kohteissa maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana. Vuokrasopimusmalleja on kahdeksan kappaletta (a, b, c, d, e, f, g ja h). Sopimusmallissa on yläkulmassa vuokratontin numero, johon sopimusmallia sovelletaan. Vastaava tunnistenumero löytyy myös hinnoittelutaulukosta sekä indeksikartalta. Indeksikarttaa ei ole päivitetty myytyjen kohteiden osalta. Vuokrasopimukset laaditaan liitteenä olevien sopimusmallien pohjalta. Sopimusmalleissa on vihreällä värillä perusteltu esitettyä vuokra-ajan pituutta tai jotakin muuta sopimuspykälää. Kyseinen selite ei tule jäämään varsinaiseen sopimukseen.

Uusien vuokrasopimusten allekirjoittamisen aikataulu ja vanhojen sopimusten päättyminen sekä sopimukseton ajanjakso

Vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2022. Uudet vuokrasopimukset astuvat voimaan vasta kun ne on allekirjoitettu ja niitä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Kaupunki hyväksyy nykyisten vuokralaisten väliaikaisesti hallita vuokra-alueita vuokraoikeuden jatkamishalukkuutta koskevan ilmoituksen perusteella. Kysely on lähetetty vuodenvaihteessa 2022/2023, jonka yhteydessä oleva vuokraamista koskeva kyselylomake tulee palauttaa 31.1.2023 mennessä.

Niin sanottuna sopimuksettomana aikana ei vuokraamisen jatkamisesta ilmoittaneiden osalta sovelleta ja täytäntöön panna vanhan vuokrasopimuksen päättymiseen liittyviä ehtoja. Uudelleen vuokraamismahdollisuuden käyttävien vuokralaisten kanssa solmitaan uusi vuokrasopimus viimeistään 30.6.2023 mennessä. Vuokrasopimus astuu voimaan allekirjoitusten jälkeen.

Vuoden 2023 vuokra peritään vanhoilta ja uuden vuokrasopimuksen solmineilta vuokralaisilta kokonaisuudessaan vuodelta 2023. Mikäli vanha vuokralainen luopuu vuokrausmahdollisuudesta ja vuokrasopimus solmitaan uuden vuokralaisen kanssa, vuosivuokra (2023) määräytyy vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä jäljellä olevan vuokranmaksukauden pituuden mukaan.

Niiden osalta, jotka eivät ilmoita haluavansa vuokrasuhdetta jatkaa, katsotaan vuokrasuhde päättyneeksi 1.1.2023 lukien. Tällöin käynnistetään

vuokrasopimuksen purkautumiseen liittyvät toimet ja ehtojen toteuttamiseen liittyvät neuvottelut sekä vuokraoikeuden kuntoon liittyvät tarkistamistoimenpiteet. Kaupunki sopii rakennusten teknisestä jäännösarvosta (60 %) vuokralaisen kanssa ja tilaa tarvittaessa rakennusten arvon määrittämiseksi ulkopuolisen asiantuntija-arvion.

Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokraoikeuden siirtäminen ei ilman kaupungin lupaa ole mahdollista.

Liite nro 1.
Vuokrahinnoittelutaulukko
Indeksikartta
Vuokrasopimusmallit a, b, c, d, e, f, g, h

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy esittelytekstissä kuvatut ja liitteiden mukaiset vuokratonttien hinnoitteluperiaatteet, hinnoittelun ja kohteisiin sovellettavat vuokrasopimusmallit.

Maankäyttöinsinööri ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö valtuutetaan valmistelemaan vuokrasopimukset esittelytekstissä ilmenevien periaatteiden sekä liitteessä olevien vuokrasopimusmallien ja hinnoittelutaulukon mukaisesti. Heidät valtuutetaan päättämään vuokralle luovuttamisesta ja allekirjoittamaan tätä päätöstä vastaavat vuokrasopimukset.

Tämä päätös määrätään voimaan ja täytäntöön pantavaksi heti kun tätä päätöstä koskeva pöytäkirjan kohta on tarkastettu.

Päätös

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Arja Isotalo ilmoitti esteellisyydestä (peruste: kesämökkintontin vuokraajan läheinen) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi. Hänen tilalleen tuli varajäsen Meri Lohenoja.

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Tom Liljestrand oli puheenjohtajana.

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö osallistui kutsuttuna asian esittelyyn.

Kaupunginjohtaja täydensi päätösehdotustaan

– lisäämällä tarkennuksena ensimmäisen kappaleen loppuun:

”Vuonna 2018 päätetystä hinnoittelusta poiketen kolmannesta vuokratontteja koskevasta vuosikorotuksesta on päätetty luopua kaupunginvaltuuston päätöksellä 17.6.2020 (§ 52). Tonttien hintoja on korotettu kaksi kertaa, ja vuokrahinnoittelutaulukon vuosikorotuskerrointa kuvaavan sarakkeen lukuarvo sisältää edellä kerrotut kaksi korotusta.”

– lisäämällä ehdotuksen toiseksi kappaleeksi vuokratontin aluetta/alaa koskevan tarkennuksen:

”Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esimerkiksi olemassa olevan tiestön tai voimassa olevan kaavan suhteen, voidaan vuokra-alaa tarkistaa tarvittavilta osin uuden vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä. Vuokra-aluetta tarkistetaan tässä yhteydessä vain, mikäli muutoksella korjataan selkeä vuokra-alaan liittyvä epäkohta, vähäisiä tai ei-välttämättömiä muutoksia ei tässä vaiheessa enää tehdä.

Vuokra-alan muutoksen jälkeen vuosivuokra määräytyy nyt päätettävien hinnoitteluperiaatteiden perusteella ja tarkistetun uuden pinta-alan mukaisesti.”

Tauko kello 19.00–19.14.

Molemmat lisäykset hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös muutetun ehdotuksen mukaan.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.