

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 24.04.2024 § 43

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 24.04.2024

§ 43

Asuinkerrostalotonttien 31.5.2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uusiminen

1887/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa asuinkerrostalotonttien 31.5.2025 päättyviä vuokrasopimuksia uusilla maanvuokrasopimuksilla seuraavilla ehdoilla:

1. Tontit vuokrataan asuntotontteina käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukaisena muun asuntoalueen vuokrana
2. Tonttien vuokra-aika päättyy 31.5.2075.
3. Uusien 1.6.2025 alkavien maanvuokrasopimusten vuosivuokra määräytyy liitetaulukossa esitetyillä hinnoilla.
4. Tonttien vuosivuokra on 5 % tontin rakennusoikeuden ja liitekartassa M-24-69 esitettyjen yksikköhintojen (€/k-m²) perusteella lasketuista arvoista.
5. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin vuoden 2024 keski-indeksilukuun (tarkistus vuosittain).

Perusteluosa

Lahden kaupungilla on vuonna 2024 noin 5 250 maanvuokrasopimusta, joista noin 300 on asuin- tai asuin-, liike- ja toimistokerrostalotonttien sopimuksia. Kaupungin maanvuokratulot olivat vuonna 2023 yhteensä noin 17 milj.€, josta em. kerrostalotonttien osuus on noin 5,8 milj.€. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupunki on vuokrannut 25 uutta kerrostalotonttia rakennettavaksi.

Pääkäyttötarkoitukseltaan asuinkäyttöön tarkoitetuista kerrostalotonttien vuokrasopimuksista seitsemän päättyy 31.5.2025. Näiden tonttien vuokratulot vuonna 2024 ovat 48 620 €. Vuokrasopimukset on laadittu vuonna 1963 tontinvuokralain (75/1939) säädöksillä ja kaupunginvaltuuston päätösten ehdoilla. Kaupungin tarkoituksena on jatkaa vuokrasopimuksia nykyisten vuokralaisten kanssa 1.9.1966 voimaan tulleen maanvuokralain 3 luvun Muun asuntoalueen vuokraan perustuvilla säädöksillä.

Ennen maanvuokralain voimaan tuloa, tonttien vuokrasopimuksia tehtiin vuokra-alueiden järjestelylain tai tontinvuokralain säädöksillä. Molemmat lait edellyttivät tontinomistajaa viimeistään kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrasuhteen jatkamisesta vapautuakseen rakennusten lunastusvelvollisuudesta.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue on lähettänyt toukokuussa 2022 vuokralaisille kirjeet, joissa kaupunki on ilmoittanut olevansa valmis jatkamaan tonttien vuokraamista 50 vuodella. Kirjeissä oli vuokrasta seuraava maininta:

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee asuinkerrostalotonttien päättyvien vuokrasopimusten hinnoittelun sekä tonttien vuokraamisehdot alkuvuodesta 2024. Vuokriin on odotettavissa noin 3–6 kertainen (tapauskohtaisesti voi olla enemmän tai vähemmän) korotus tontin

sijainnista ja voimassa olevan vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdasta riippuen.

Edelleen kirjeissä todettiin:

Tämä ilmoitus ei vielä edellytä Yhtiöltänne mitään toimenpiteitä, vaan kaupunki tulee ottamaan Teihin uudestaan yhteyttä kaupunkiympäristölautakunnan asiaa koskevan päätöksenteon yhteydessä alkuvuodesta 2024.

Kaupunki on teettänyt vapaaseen, ns. "kovan rahan" tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelun tueksi Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:lla kerros- ja rivitalotonttien vyöhykehinnoittelun (2016). Lisäksi Newsec Oy on vuonna 2017 tehnyt kaupungin toimeksiannosta asuinkerrostalotonttien vyöhykehinnoittelun, jossa vyöhykkeiden aluejako ja hinnoittelu perustuu kerrostaloasuntojen toteutuneisiin kauppoihin.

Kaupunki on hinnoitellut uudelleenvuokrattavat asuinkerrostalotontit tapauskohtaisesti em. ulkopuolisten vyöhykehinta-arvioiden ja toteutuneiden kaupungin ja yksityisten luovutusten avulla, kuitenkin siten, että hinta on kohtuullinen käypä hinta. Tarvittaessa kaupunki on teettänyt ulkopuolisella arvion yksittäisen tontin tai tontin ja lähialueen hinnoista.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää ko. kerrostalotonttien uusiksi vuokriksi 1.6.2025 alkaen liitetaulukossa esitetyt hinnat. Metsäpellontien tonttien osalta esitetty vuokra vastaa vuonna 2020 Metsäpellonkadun varrelta uudelleen vuokrattujen viiden kerrostalotontin tämän vuoden vuokratasoa. Viherlaaksonkadun varren kahden tontin kohtuullinen hinnoittelu perustuu em. vyöhykehinnoitteluihin sekä lähialueen toteutuneisiin tontinluovutuksiin.

Kaupunkisuunnittelun vastuualueen esittämä uusittavien vuokrasopimusten hinnoittelu vaikuttaa vuokriin seuraavasti:

- Vuokratulot kasvavat noin 56 000 € vuodessa (+/- indeksimuutokset)
- Vuokrankorotuskerroin on keskimäärin 2,2
- Minimikerroin 2,0 vuokramuutoksella 5 862 € => 12 000 €
- Maksimikerroin 2,3 vuokramuutoksella 7 494 € => 16 875 €.

Vuokrien korotukset johtuvat siitä, että päättyvät vuokrasopimukset ovat allekirjoitushetkellä sidottu elinkustannusindeksiin, jonka kasvu osaksi indeksien rajoittamislakien helpotusten takia ei vuosien varrella ole seurannut tonttien reaalihinnan nousua. Korotusten toteuttaminen yhdellä kertaa vuosittaisen porrastuksen sijaan on perusteltua, koska vuokralaisia on ensimmäisen kerran informoitu vuokrasopimuksen päättymisestä kirjeitse kolme vuotta ennen vuokrasopimusten päättymistä ja informoidaan toisen kerran vuosi ennen sopimusten päättymistä. Näin vuokralaiset ovat voineet hyvissä ajoin varautua vuokrankorotuksiin. Menettelyllä toteutuu myös kaupungin omakotitonttien vuokralaisten sekä uusien ja vanhojen kerrostalotonttien vuokralaisten tasapuolinen kohtelu.

Strategianmukaisuus:

Vuokrasopimuksia uusimalla tuetaan osaltaan strategian tavoitteita saattamalla kaupungin talous kestäväälle pohjalle.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: tonttien vuokralaiset