

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 24.04.2024

§ 44

Omakotitonttien 31.5.2025 päättyvien vuokrasopimusten uusiminen

1886/10.00.02.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää jatkaa omakotitonttien 31.5.2025 päättyviä

vuokrasopimuksia uusilla maanvuokrasopimuksilla seuraavilla ehdoilla:

1. Maanvuokrasopimusten sisältö noudattaa maanvuokralain (258/1966) säädöksiä.

2. Tontit vuokrataan asuntotontteina käytettäviksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukaisena muun asuntoalueen vuokrana.

3. Tonttien vuokra-aika päättyy 31.5.2075.

4. Uusien 1.6.2025 alkavien maanvuokrasopimusten vuosivuokra määräytyy kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellään 24.5.2023 § 56 hyväksymien omakotitonttien vyöhykehintojen (€/m²) mukaan siten, että vuosivuokra on 5 % tontin vyöhykehinnan ja pinta-alan perusteella lasketusta arvosta.

5. Tonttien sijainti ja vyöhykehinnat on esitetty liitekartassa M-24-70 ja uudet vuokrat liitetaulukossa.

6. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin vuoden 2024 keski-indeksilukuun (tarkistus vuosittain).
7. Pinta-alaltaan 1 677 m²:n kokoisen tontin vuokraa kohtuullistetaan puolittamalla vuokra siltä osin, kun pinta-ala ylittää 1 400 m².

Perusteluosa

Lahden kaupungilla on vuonna 2024 noin 4 100 omakotitonttien vuokrasopimusta. Vuokrasopimuksista 14 päättyy 31.5.2025. Tonttien vuokrasopimukset on tehty vuosina 1972–1974 edelleen voimassa olevan maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena asuntoalueen vuokran säädöksillä. Kaupungin tarkoituksena on jatkaa vuokrasopimuksia nykyisten vuokralaisten kanssa maanvuokralain ehdoin. Tontit sijaitsevat liitekartan M-24–70 osoittamilla alueilla.

Maanvuokralain säädösten mukaan vuokranantajan tulee viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymisestä ilmoittaa vuokralaiselle olevansa halukas jatkaa vuokrasuhdetta.

Ilmoitusmenettelyllä tontinomistaja vapautuu vuokratontilla olevien rakennusten lunastusvelvollisuudesta vuokrasopimuksen päätyttyä.

Ennen maanvuokralain voimaan tuloa 1.9.1966, 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.

Kaupunkisuunnittelu on jatkanut järjestely- ja tontinvuokralakien edellyttämää ilmoitusmenettelyä, jolloin tontin vuokraajilla on ollut aikaa reagoida tonttien vuokrien korotuksiin.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue on lähettänyt toukokuussa 2022 vuokralaisille kirjeet, joissa kaupunki on ilmoittanut olevansa valmis

jatkamaan tonttien vuokraamista 50 vuodella. Kirjeissä oli vuokrasta seuraava maininta:

Tontin uusi 1.6.2025 voimaan tuleva vuokra määritellään keväällä 2024 voimassa olevien kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien omakotitonttien vyöhykehintojen perusteella. Tontin vuokra on 5 % tontin vyöhykehinnan ja pinta-alan tulosta.

Edelleen kirjeissä oli esitetty, kuinka tonttien uudet vuokrat lasketaan kirjeen lähetyaikana voimassaolleilla omakotitonttien vyöhykehinnoilla. Näin vuokraajat saivat käsityksen vuokran tulevasta tasosta. Lopuksi kirjeissä todettiin:

Tämä ilmoitus ei vielä edellytä Teiltä mitään toimenpiteitä, vaan kaupunki tulee ottamaan Teihin uudestaan yhteyttä keväällä 2024.

Kaupunkiympäristö lähettää tämän päätöksen tiedoksiannon yhteydessä vuokralaisille uudet kirjeet koskien tonttien vuokraamisen jatkamista. Kirjeessä tullaan ilmoittamaan lautakunnan hyväksymät uudet vuokrahinnat sekä pyydetään vuokralaisia ilmoittamaan halukkuudestaan vuokrata tonttinsa uudelleen.

Omakotitonttien vuokrasopimuksia jatkettaessa kaupungin käytäntönä on määrittää uusi elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra kulloinkin voimassa olevan päättävän toimielimen hyväksymien omakotitonttien vyöhykehintojen perusteella. Kaupunkiympäristölautakunta on vahvistanut kokouksessaan 24.5.2023 § 56 omakotitonttien vyöhykehinnat aikavälille 1.8.2023 – 31.7.2025. Vyöhykehinnat ovat noin 80 % yksityisten välillä tapahtuneiden tonttikauppojen hintatasosta. Edellä mainittu hinnoittelukäytäntö koskee myös uusien omakotitonttien hinnoittelua.

Uusittavien vuokrasopimusten hinnoittelu em. käytännön mukaan korottaa 14 vuokratontin vuosivuokraa keskimäärin 3,4-kertaiseksi (mediaani 3,3)

vanhojen vuokrien ollessa keskimäärin 639 € ja uusien 2 144 €.

Korotuskerroin vaihtelee välillä 2,6–4,4. Vuokrankorotukset lisäävät kaupungin vuokratuloja noin 21 000 eurolla vuosittain.

Korotusten suuruus johtuu pääosin siitä, että vuokrasopimukset on allekirjoitushetkellä sidottu elinkustannusindeksiin, jonka kasvu ei ole seurannut maapohjan reaalihinnan kasvua.

Korotusten toteuttaminen yhdellä kertaa vuosittaisen porrastuksen sijaan on perusteltua, koska kaupunkisuunnittelun vastuualue on ensimmäisen kerran jo kolme vuotta ennen vuokrasopimusten päättymistä ilmoittanut vuokralaisille olevansa valmis jatkamaan vuokrasuhdetta kaupungin vahvistamalla vyöhykehinnalla. Näin vuokralaiset ovat voineet hyvissä ajoin varautua vuokrankorotuksiin. Menettelyllä toteutuu myös kaupungin omakotitonttien uusien ja vanhojen vuokralaisten tasapuolinen kohtelu.

Kaupungilla on vuodesta 2010 lähtien käytössä ollut vuokrien kohtuullistamisen mahdollistava yli 1 400 m²:n suuruisten tonttien pinta-alaan perustuva leikkurimalli. Tontin vuokraajalla on mahdollisuus pienentää tontin pinta-alaan perustuvaa vuokraa hakemalla kaupungilta vuokratontin jakamista kahdeksi tontiksi siten, että tyhjä tontti jää kaupungille edelleen luovutettavaksi. Nyt käsittelyssä olevissa tonteissa on yksi 1 677 m²:n kokoinen tontti. Tontin kapeus ja lähiympäristön rakennusten sijoittuminen huomioon ottaen kaupunkisuunnittelun vastuualue on etukäteen todennut, ettei tontin jakamiselle ole edellytyksiä. Tästä johtuen tontin vuokraa kohtuullistetaan siten, että tontin 1 400 m²:n ylittävältä osalta tontin vuokrasta peritään vain puolet. Kohtuullistamalla ko. tontin vuokra laskee noin 300 eurolla per vuosi.

Esityksen strategian mukaisuus:

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 24.04.2024 § 44

Esityksellä tuetaan osaltaan strategian tavoitteita rakentamalla kaupungin toiminnan taloutta kestäväälle kasvulle.

Asianosaisena:

Tonttien vuokralaiset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: tonttien vuokralaiset