

ASUNTOTONTTIEN SEKÄ NIITÄ PALVELEVIEN TONTTIEN MAANVUOKRAUKSEN YLEISET PERIAATTEET

1. Yleistä

Asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran alennukset huomioiden.

Tontin maanvuokra määritetään asemakaavan (tai poikkeamispäätöksen) osoittaman käyttötarkoituksen mukaan. Määrittelyssä voidaan kuitenkin huomioida hankkeen todellinen luonne, sisältö sekä näitä osoittavat suunnitteluratkaisut.

Yleisiä periaatteita sovellettaessa huolehditaan muun ohella siitä, että tontikohtaisesti määritettävä maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset. Tonttien markkina-arvon ja siihen perustuvan maanvuokran määrittelyssä noudatetaan ylihinnittelun välttämiseksi markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta.

2. Tuottotavoite

Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on asuntotonttien osalta 4 prosenttia ja asumista palvelevien tonttien osalta 5 prosenttia.

3. Tontin markkina-arvon määrittely

Kerrostalo-, rivitalo ja omakotitalotonttien sekä muiden vastaavien tonttien markkina-arvon määrittely perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai ulkopuolisen arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Omakotitalotonteilla markkina-arvon määrittely voi perustua myös kauppahintatilastoista saatavaan selvitykseen tontin markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu.

Tontin markkina-arvo ja/tai markkinaehtoinen maanvuokra voidaan määrittää myös hintakilpailulla.

3.1. Liike- yms. tilat ja yleisten rakennusten tontteja vastaavat tilat asuntotonteilla sekä asumista palvelevat tontit

Asuntotonteille sijoittuvan muun kuin asuinrakennusoikeuden (esim. liike-, toimitila- ja yleistä tarkoitusta palvelevien tilojen rakennusoikeus) arvo määritetään markkina-arvon mukaan osana tontin markkina-arvon määrittelyä. Markkina-arvon määrittely perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai ulkopuolisen arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Ellei julkisyhteisön tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu;

- asumista palvelevien yhteiskerhotila- (AH) ja muiden vastaavien tonttien arvo on puolet kyseisen alueen asuntotonttien arvioitavissa olevasta markkina-arvosta
- asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m².

4. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Mikäli kaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei viranomais päätöksen tai muun pakottavan, vuokralaisesta riippumattoman syyn

vuoksi voida täysimääräisesti käyttää, peritään maanvuokra käytettävissä olevan rakennusoikeuden mukaan.

Mikäli asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin, ellei maanvuokran määrittelyä koskevassa soveltamisohjeessa toisin määrätä.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

5. Vuokra-aika

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

6. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan

Tontille toteutettavan hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto ei vaikuta tontin arvon määrittelyyn. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto otetaan huomioon maanvuokrasta myönnettävin määräaikaicin alennuksin siten kuin jäljempänä on tarkemmin esitetty.

6.1. Valtion tukema tuotanto

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta.

Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan

myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

6.2. Hitas-tuotanto

Hitas-tuotantoon luovutettaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran alennusta. Hitas-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta kiinnitetään kuitenkin markkina-arvon mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

6.3. Omakotitalot

Omakotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran alennusta.

Niille, jo vuokrattujen omakotitalotonttien vuokralaisille, joiden tontit ovat maanvuokrasopimukseen perustuvan luovutushintasääntelyn piirissä, tarjotaan mahdollisuus sääntelystä vapautumiseen. Vapautumisen edellytyksenä on, että tontin maanvuokraa korotetaan vastaamaan arvioitavissa olevaa tontin markkinahintatasoa.

7. Muut alennukset

Ellei lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu, maanvuokrasta voidaan myöntää määräaikainen alennus, mikäli se on vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, alueen rakentamisen keskeneräisyyden, tonttiin kohdistuvien tavanomaisesta poikkeavien rasitteiden tai muiden vastaavien syiden vuoksi perusteltua, eikä niitä ole jo huomioitu tontin markkina-arvon määrittelyssä.

Mainitut alennukset voivat olla määrältään enintään 20 prosenttia tontin perittävästä vuosivuokrasta ja olla voimassa enintään 5 vuotta vuokratukauden alkamisesta lukien.

8. Maanvuokran ennakkomaksu

Maanvuokrauksessa voidaan tarvittaessa perustellusta syystä soveltaa maanvuokran ennakkomaksumenettelyä, jossa vuokralainen suorittaa kertakorvauksena osan tontin arvosta vuokrakauden alussa. Kertakorvauksena suoritettu osuus tontin arvosta huomioidaan maanvuokran alennuksena, joka on voimassa vuokrakauden ajan. Ennakkomaksu voi olla enintään 1/3 tontin arvosta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

9. Maanvuokran tasotarkistus vuokrakauden aikana

Asuntotonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Ellei perustellusta painavasta syystä toisin päätetä, elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvan maanvuokran tarkistuksen lisäksi maanvuokraa tarkistetaan seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti (tasotarkistus):

- Tarkistus tehdään vuokrakauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin.
- Tarkistuksen taso sidotaan pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintakehitys) kehitykseen.
- Tarkistus sidotaan tarkistushetkeä edeltäneen kolmen vuoden indeksikeskiarvoon.
- Maanvuokran muutos voi kullakin tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Hankkeen toteuttajan (vuokralainen) valinnan mukaan tasotarkistus voidaan tehdä myös siten, että ensimmäinen tarkistus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokrakauden alkamisesta, minkä jälkeen tarkistus tehdään 10 vuoden väliajoin. Tällöin maanvuokran muutos voi ensimmäisellä tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia ja tämän jälkeisillä tarkistuskertoilla kullakin enintään +/- 25 % tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Vuokralaisella ei ole oikeutta muuttaa maanvuokran tasotarkistusta koskevia ehtoja vuokratuotannon aikana.

Kohdan 6.1. tarkoittamassa valtion tukemassa asuntotuotannossa tasotarkistusta noudatetaan soveltuvin osin huomioiden valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja koskeva lainsäädäntö ja muut viranomaisohjeet.

Mikäli tontin vuokra-aika on tavanomaista lyhyempi, noudatetaan edellä kuvattua tasotarkistusmenettelyä soveltuvin osin.

10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

11. Maanvuokrausperiaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

Edellä esitetyt maanvuokrausperiaatteet tulevat voimaan kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä ja ovat voimassa toistaiseksi lukuun ottamatta autopaikkatonttien maanvuokran määrittelyperiaatteita, joita sovelletaan kauintaan 31.12.2021 saakka.

Maanvuokrausperiaatteiden ajantasaisuutta arvioidaan valtuustokausittain osana kaupunginhallituksen vahvistamien kaupungin tontinluovutusta koskevien linjausten ajantasaisuuden arviointia. Tässä yhteydessä arvioidaan muun ohella tarvittaessa asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä käytettävän tuottotavoitteen ajantasaisuus sekä maanvuokran tasotarkistusmenettelyn toimivuus.