

## Maanvuokrasopimuksen uusiminen, kiinteistö 980-403-2-406 AO korttelin 38 tontti 7

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 165  
295/10.00.02/2024

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin vuokraamia asuntotontin maanvuokrasopimuksia on päättymässä kuusi kappaletta marraskuussa 2024. Näiden tonttien osalta tulisi tehdä uudet maanvuokrasopimukset ennen vanhan sopimuksen päättymistä. Kaupunki on lähettänyt 20.2.2024 vuokralaisille kirjeen, jossa on kerrottu vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymisajankohta. Kirjeessä on kerrottu myös mm. alustava laskelma tulevasta vuokrasta ja toimenpiteet vuokrasuhteen jatkamiseksi. Kiinteistön vuokralainen on jättänyt 22.3.2024 Ylöjärven kaupungin kirjaamoon kirjelmän, jossa vuokralainen on viitannut kaupungin 20.2.2024 lähettämään kirjeeseen. Kirjelmässään vuokralainen on esittänyt vuosivuokran kohtuullistamista vedoten yhdenvertaisuuteen.

Vuokralaiselle on ollut vuokrattuna kiinteistö 980-403-2-406 korttelissa 38 tontti 7 osoitteessa Tukiaisentie 10. Kiinteistön pinta-ala on 1190 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 297,5 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön vuokrasopimus päättyy 18.11.2024. Päättävä vuokrasopimus on esitetty esityksen oheismateriaalissa. Lähtökohtana on, että tontit vuokrataan uudelleen tonttien nykyisille vuokralaisille. Tontin sijainti on esitetty liitteenä olevassa sijaintikartassa (Liite 2).

Sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot tulee siis määrittää vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Ylöjärven maapoliittisen ohjelman mukaisesti vuokra-aikojen enimmäispituus asuntotonteilla on 50 vuotta ja asuntotonttien vuosivuokra on 6 % tontin luovutushinnasta. Vuokrasopimuksissa on yleisesti käytössä ehto, jonka mukaan vuokralaisella on osto-oikeus vuokraamansa tonttiin, kun tontin rakentamisvelvoite on täytetty.

### Vuosivuokran määrittäminen

Vuosivuokran määrittämisessä lähtökohtana on tontin käypä arvo. Vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso tulee määrittää samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta varmistetaan yhdenvertainen kohtelu. Tontin arvoon ja siten edelleen vuokraan vaikuttavat kiinteistön ja sen alueen nykyinen tilanne, kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla teettämä hintaselvitys sekä kaupungin aiemmin luovuttamien tonttien hinnat. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Huomioiden kaupungin aikaisemmin luovuttamien kiinteistöjen hintatason, kiinteistön ja sen alueen nykyisen tilanteen sekä kaupungin teettämän vyöhykehintaselvityksen, vuokrakiinteistön luovutushinnaksi esitetään 70 €/m<sup>2</sup> eli 83 300 €. Tuleva vuotuinen vuokra on 4 998 €.

### Vuonna 2024 päättyvien sopimusten lunastusehto

Vuonna 2024 päättyvissä sopimuksissa on määritelty kaupungin lunastusvelvollisuus sopimusten päättymistilanteessa seuraavasti:

Kun vuokrasuhde päättyy, on kunta velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokraajan rakennukset.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä yleisyyslaitteita.

Kun vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pitennetään, siirtyy kunnan velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 6 §:ssä tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Milloin kunta on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokraajalle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi tontin uudelleen vuokraamiseen vuokramaksusta, joka ei ylitä alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamiseen ajankohtana, mutta vuokraaja ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kunta ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokraaja velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kunnalla oikeus vuokraajan lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 § 2

Lisätietoja päätöksestä: tontti-insinööri Janne Kuronen, p. 050 501 3295, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Maanvuokrasopimusluonnos  
Sijaintikartta

Oheismateriaali: Voimassaoleva maanvuokrasopimus  
Vuokralaiselta saapunut kirjelmä

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus

1. Päättää päättymässä olevan, tämän pykälän liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen osalta ilmoittaa vuokraajalle olevansa halukas tontin uudelleen vuokraamiseen yli kymmeneksi vuodeksi. Uuden maanvuokrasopimuksen tarkemmat ehdot ilmenevät kohdan 2. mukaisesta liitteenä olevasta asiakirjasta. Vuokrataso ei ylitä alueen käypää vuokraa.

2. Päättää vuokrata uudelleen vuokralaiselle korttelin 38 tontin 7 (kiinteistötunnus 980-403-2-406, osoite Tukiaisentie 10, pinta-ala 1190 m<sup>2</sup>) ajaksi 19.11.2024 - 18.11.2024 liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

3. Toteaa, että voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, asiassa suoritettujen toimenpiteiden ja tämän päätöksen nojalla kaupungille ei katsota syntyvän velvoitetta vuokraajan omistamien rakennusten, laitteiden tai laitosten lunastukseen.

4. Oikeuttaa kaavoituspäällikön tekemään kohdan 2. mukaiseen maanvuokrasopimukseen teknisluontoisia korjauksia.

5. Päättää, että vaihtoehtoisesti tämän pykälän maanvuokrasopimusten alainen tontti voidaan myydä vuokraajalle käyväällä arvolla ja valtuuttaa kaavoituspäällikön päättämään asiasta tältä osin.

Päätös:

Hyväksyttiin.