

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 27.5.2024 § 165 maanvuokrasopimuksen uusiminen, kiinteistö 980-403-2-406 AO korttelin 38 tontti 7

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 165

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin vuokraamia asuntotontin maanvuokrasopimuksia on päättyvässä 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 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 297,5 k-m². Kiinteistön vuokrasopimus päättyy 18.11.2024. Päättyvä 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 €/m² 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:	Hallintosäntö 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 m²) 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 käyvällä arvolla ja valtuuttaa kaavoituspäällikön päättämään asiasta tältä osin.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 217
295/10.00.02/2024

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Oikaisuvaatimus:

Vuokralainen on 9.6.2024 saapuneella oikaisuvaatimuksella pyytänyt, että kaupunginhallitus oikaisee kaupunginhallituksen päätöksen (27.5.2024 § 165) koskien maanvuokrasopimuksen uusimista. Oikaisuvaatimus on tämän pykälän liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen tarkastelua

Päätyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa ehdot ja vuokrataso määritellään samalla tavalla kuin uusien tonttien maanvuokrasopimuksia tehtäessä. Uusittavaa maanvuokrasopimusta tehdessä tontin arvoon ja sitä kautta vuokratasoon vaikuttavat samat tekijät kuin vasta valmistuneen tontin maanvuokrasopimuksessakin. Vuokratasoa määritettäessä huomioidaan kaupungin aikaisemmin luovuttamien kiinteistöjen hintataso, kiinteistön ja sen alueen nykyinen tilanne sekä kaupungin teettämä vyöhykehintaselvitys niin uusissa kuin uusittavissa maanvuokrasopimuksissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunginhallituksen päätöksen perusteluissa lähtökohtana on ollut yhdenvertainen kohtelu uusiin sopimuksiin, ei uusittaviin sopimuksiin.

Vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso on määritelty ja tulee määritellä samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta varmistetaan yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu. Edellä mainitun perusteella maanvuokrasopimuksia uusittaessa on uuden vuosivuokran määrittämisessä lähtökohtana tontin käypä arvo samalla tavalla kuin uusien tonttien osalta. Yhdenvertainen kohtelu on siis lähtökohtana kaikissa maanvuokrasopimuksissa, niin uusissa kuin vanhoissakin. Oikaisuvaatimuksen alaisen uuden vuokrasopimuksen vuokratasoa määritettäessä on huomioitu kaupungin aikaisemmin luovuttamien kiinteistöjen hintataso, kiinteistön ja sen alueen nykyinen tilanne sekä kaupungin teettämä vyöhykehintaselvitys, joista on muodostunut sopimuksessa noudatettava vuokra. Käyvän arvon määrittäminen on yhteneväinen niin muihin päättyvien maanvuokrasopimusten jälkeen tehtäviin uusiin maanvuokrasopimuksiin kuin kokonaan uusiinkin tontteihin nähden. Oikaisuvaatimuksen tekijää on kohdeltu tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti suhteessa muihin kaupungin kanssa tehtävien maanvuokrasopimusten osapuoliin nähden. Uuden maanvuokrasopimuksen vuokran määrittämiseksi tehty menettely on ollut kattava ja perusteellinen. Oikaisuvaatimuksen tekijää on

kaiken kaikkiaan kohdeltu asiassaan yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijän väite on hylättävä perusteettomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että päätöksessä ei voida vedota yhdenvertaisuuteen vuokratonttien myyntihintojen osalta, sillä kaupunki on päättänyt ostaa maa- ja metsätalousalueella sijaitsevan kiinteistön huomattavasti asuinkiinteistöjä edullisempaan hintaan. Asemakaavoittamatonta maa- ja metsätalousalueella sijaitsevaa kiinteistöä ei kuitenkaan voida verrata asemakaava-alueella sijaitsevaan asuinkiinteistöön. Kuten edellä on todettu, oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen maanvuokrasopimuksen käyvän arvon määrittäminen on perustunut yleisesti käytössä olevaan, tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun turvaavaan menettelyyn, jossa on huomioitu kaupungin aikaisemmin luovuttamien kiinteistöjen hintataso, kiinteistön ja sen alueen nykyinen tilanne sekä kaupungin teettämä vyöhykehintaselvitys. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijän väite hylätään.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä esitetty kiinteistön luovutushinta ja sen mukaan määräytyvä kiinteistön vuotuinen vuokra eivät ole yhdenmukaisia tai kohtuullisia. Oikaisuvaatimuksen tekijä nostaa perusteluissaan esiin laskelmia nyt päättyvän maanvuokrasopimuksen ajalle ajoittuvilta vuosilta laskien niitä käyttäen ehdotelmansa uuden vuokrasopimuksen vuokratasoksi. Yhtäältä oikaisuvaatimuksen tekijä saattaa huomioitavaksi nyt päättyvän maanvuokrasopimuksen aikana suoritettujen vuokrien kokonaismäärän.

Ylöjärven kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti vuokra-aikojen enimmäispituus asuntotonteilla on 50 vuotta ja asuntotonttien vuosivuokra on 6 % tontin luovutushinnasta. Kuten oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä on todettu, maanvuokrasopimuksia uusittaessa noudatetaan vuokralaisten yhdenvertaista ja tasapuolista kohtelua. Näiden periaatteiden mukaisesti on oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen ohella toimittu myös muissa vastaavissa tapauksissa. Uuden asuintontin maanvuokrasopimuksen vuokraehdot vuokran määrä mukaan lukien määräytyvät sopimuskäytön tilanteen mukaisesti ja tehtyä sopimusta noudatetaan sen voimassaoloajan. Näin ollen päättyneen / päättyneenä olevan vuokrasopimuksen ajanjaksolle sijoittuvaa tarkasteluvuotta ei kaupungin maapolitiikan mukaisesti voida ottaa uuden vuokrasopimuksen ehtojen määrittelyä lähtökohdaksi, vaan vuokrasopimukset tehdään käypään arvoon jo edellä selostettujen määräytymisperusteiden mukaisesti. Päättyneenä olevan vuokrasopimuksen aikana voimassa olleen asuintontin maanvuokrasopimuksen velvoitteiden mukaisesti suoritettujen vuokrat eivät vaikuta sopimuskauden päättyttyä mahdollisesti tehtävän uuden maanvuokrasopimuksen sopimusehtoihin. Edellä todetut periaatteet ovat olleet voimassa myös muissa vastaavissa tapauksissa, joten yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun periaatteet suhteessa oikaisuvaatimuksen tekijään asiassa täyttyvät.

Edellä todetuista perusteista myös oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset uuden asuintontin maanvuokrasopimuksen vuokran määrän määrittämistekijöiden osalta hylätään.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 § 2

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

Liitteet: Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä

Oheismateriaalit: Maanvuokrasopimusluonnos

Sijaintikartta
Voimassaoleva maanvuokrasopimus
Vuokralaiselta saapunut kirjelmä

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää selosteosan perusteiden hylätä liitteenä olevan oikaisuvaatimuksen.

Päätös: Hyväksyttiin.