



Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet 2024 / AK

VD/4129/10.00.02.02/2024

TeA/AK/HR/NB

Esitetään hyväksyttäväksi muutos erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettäviin yleisiin periaatteisiin.

Kaupunginhallitus 13.3.2023 § 13 hyväksyi erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävät yleiset periaatteet. Päätös on toistaiseksi voimassa. Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille. Uusimistilanteessa vanhaa vuokrasopimusta ei jatketa, vaan päättyvien vuokrasopimusten tilalle solmitaan uudet vuokrasopimukset. Käytännössä tämä eroaa uusien vuokratonttien luovuttamisesta siten, että tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja vuokralainen on hallinnut tonttia ennestään.

Voimassa oleviin luovutusperiaatteisiin nähden nyt esitetään ainoastaan poistettavaksi lohkomiskulujen perintään liittyvä luovutusehto sekä teknisten korjausten tekemistä.

Tontin lohkomiskulut

Voimassa olevien luovutusehtojen mukaan vuokralaiselta peritään tontin lohkomiskustannukset. Tämän luovutusehdon poistamisesta on keskusteltu Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen johtoryhmässä. Lohkomiskustannusten perimistä erikseen ei nähdä tarkoituksenmukaisena, koska tontin kauppahinta on jo itsessään suuri menoerä, ja lohkomiskulujen voidaan katsoa sisältyvän tontin kauppahintaan. Vuokrattaessa tontteja lohkomiskulujen voidaan katsoa kuuluvan maanomistajan, eli kaupungin vastuulle. Joissain tapauksissa tontin lohkomisesta on kulunut pidempi aika, jolloin lohkomiskustannusten selvittäminen aiheuttaa turhia hallinnollisia kustannuksia.

Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävistä yleisistä periaatteista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto tontin lohkomiskustannusten perimisestä tontin vuokralaiselta.

Tekniset korjaukset

Kaupunginhallitus päätti 9.9.2019 § 20, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista, ja että vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen. Nämä päätökset on jäänyt lisäämättä liitteeseen ”Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa”, joten päätökset lisätään nyt kyseiseen liitteeseen teknisenä korjauksena.

Kaupunginhallitus päätti 13.3.2023 § 13, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa otetaan käyttöön porrastusmenettely, jossa tontinvuokra porrastetaan siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 70 % ja kolmannelta 90 %, jonka jälkeen vasta neljännessä vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa, kuitenkin niin, että porrastettu maanvuokra on määrältään vähintään se, mikä se oli ennen sopimuksen uusimista. Tämä porrastusmenettely on jäänyt lisäämättä liitteeseen ”Erillispientalotonttien



vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa”, joten se lisätään nyt kyseiseen liitteeseen teknisenä korjauksena.

Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä ”Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa”.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 41 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja ehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

- a) vuokralaiselta ei peritä tontin lohkomiskustannuksia,
- b) kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan ja mahdollisuudesta tiedotetaan henkilökohtaisesti vuokraoikeuksien haltijoita, ja
- c) noudatetaan 1.8.2024 alkaen liitteessä mainittuja vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteita, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Noora Buhanist, puh. 050 303 8236,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)