

Rivitalotontin 680-3-343-2 hinnoittelu

Kaupunginhallitus 17.04.2023 § 146
515/10.00.02.00/2023

Valmistelija: mittausteknikko Markku Mäkinen,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Osoitteessa Lautamiehenkatu 2-4 olevan Asunto Oy Lautamiehenrivin vuokrasopimus on päättymässä 1.6.2025. Tontti 680-3-343-2 on asemakaavan mukaisella Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueella (AR3). Vuokrasopimuksen uusimiseksi tontille tulee hyväksyä hinnoittelu.

Nyt voimassa olevassa vuokrasopimuksessa on ehto, että vuokranantajan tulee kaksi vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle uuden vuokrasopimuksen ehdot.

Asuinkäytössä olevien tonttien vuokra-ajat ovat erittäin pitkiä. Tässäkin tapauksessa nykyisen vuokrasopimuksen vuokra-aika on alkanut v.1965. Sopimus on sisältänyt myös indeksitarkistuksen, jonka on oletettu pitävän vuokrataso elinkustannusten tasomuutosten mukaisina. Kasvukeskuksissa maan arvo on kuudenkymmenen vuoden aikana monikymmenkertaistunut ja pelkällä indeksillä korotetut vuokrat ovat jääneet kauas markkinoilla vallitsevasta maan markkina-arvosta. Kuudenkymmenen vuoden välein tapahtuva vuokran tason korjaaminen markkinahintaiseksi johtaa väistämättä suureen vuokran korotukseen. Vanhan vuokrasopimuksen perusteella tontin haltija on toisaalta saanut nauttia useita kymmeniä vuosia huomattavasti markkinahintaa halvemmasta vuokratasosta.

Vuokrasopimuksen päättyessä uuden vuokrahinnan tulee perustua maan markkina-arvoon. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt loppuvuodesta 2021 viereisen Kruunuaukion kerrostalotonttien hinnoittelun. Rakennusoikeuden hinnaksi päätettiin tuolloin 150 €/k-m², jota voitaisiin käyttää myös tontin 680-3-343-2 hinnoittelussa. Tontin vuosivuokra v.2023 on 1.499,69 €. Esitetyn hinnoittelun mukaisesti tontin uusi vuosivuokra on 9.600,00 €.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että</p> <ul style="list-style-type: none">- tontin 680-3-343-2 hinnoitteluksi hyväksytään 150 €/ k-m² ja vuokraprosentiksi 5%- em. tontin uuteen hinnoitteluun perustuva uusi korotettu perusvuokra/vuosivuokra astuu voimaan uuden vuokrasopimuksen alkamisesta lukien. <p>Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.</p>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.