

Asianro 906/10.00.02.00/2017

§ 329

Asuin- ja liiketonttien hinnoittelu, tontit 3-303-1, 3-303-9, 3-303-10, 3-303-11 ja 3-303-12

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 3.10.2017:

Keon alueella olevien kolmen taloyhtiön vuokrasopimukset ovat päättymässä parin vuoden kuluttua. Alueella toimivat tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöt Keopelto, Tienristeys ja Keokulma. Näistä As Oy Tienristeys ja As Oy Keopelto ovat jo anoneet vuokrasopimuksen jatkamista. Korttelin tontit 3-303-1, 3-303-9 ja 3-303-10 ovat kaikki asemakaavan mukaisella asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-14). Tontit 3-303-11 ja 3-303-12 ovat asemakaavan mukaisella liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K-22). Vuokrasopimusten uusimisen vuoksi alueelle tulee hyväksyä hinnoittelu.

Asutokäytössä olevien tonttien vuokra-ajat ovat erittäin pitkiä. Aikanaan tehdyt vuokrasopimukset ovat sisältäneet muodossa tai toisessa jonkinlaisen indeksitarkistuksen (lähinnä elinkustannusindeksi), jonka on oletettu pitävän vuokrataso elinkustannusten tasomuutosten mukaisena. Viidessäkymmenessä vuodessa maan arvo kasvukeskuksissa on kuitenkin yli kymmenkertastunut ja pelkällä indeksillä korotetut vuokrat ovat jääneet kauas markkinoilla vallitsevasta maan markkina-arvosta. Viidenkymmenen vuoden välein tapahtuva vuokran tason korjaaminen markkinahintaiseksi johtaa väistämättä suureen vuokran korotukseen. Toisaalta vanhan vuokrasopimuksen perusteella tontin haltija on saanut nauttia useita kymmeniä vuosia huomattavasti markkinahintaa halvemmasta vuokratasosta.

Vuokrasopimusten päättyessä uuden vuokrahinnan tulee perustua maan markkina-arvoon. Maan hinnan markkina-arvo on määritetty vertailemalla maan hintaa naapurikuntiin sekä tutkimalla laajasti toteutuneita maa- ja asuntokauppoja. Vertailun on tehnyt ulkopuolinen asiantuntija (Newsec Valuation Oy). Kyseessä olevalla alueella asuinkerrostalotontin kerrosneliön markkina-arvoksi on määritetty hintahaarukka 131 – 150 - 180 €/kerrosneliömetri riippuen tontin sijainnista ja käytöstä. Liiketontin kerrosneliön markkina-arvoa ei keskusta-alueelle ole vertailussa erikseen määritetty. Haunisten – Ikean alueelle on annettu hintahaarukka 140 – 190 - 250 €/kerrosneliömetri riippuen tontin sijainnista ja käytöstä. Tätä voitaisiin pitää markkina-arvona myös keskusta-alueella. Vertailuna voisi mainita Kisakylän alueen kerrostalotontit, jotka on juuri hinnoiteltu hintaan 130 e/k-m². Nyt käsiteltävänä olevien tonttien markkina-arvo voisi näin sijoittua näiden hintahaarukoiden keskipaikoille, eli asuinkerrostalojen osalta 150 e/k-m² ja liiketonttien osalta 190 e/k-m².

Maanvuokran korjaaminen vuokra-ajan päättyessä markkinahintaan tarkoittaa suurta kertakorotusta verrattuna totuttuun erittäin alhaiseen hintatasoon. Jois-

sain tapauksissa suuri kertakorotus voi tuntua kohtuuttomalta, vaikka vuosi- vuokra nouseekin vain ympäröivän alueen normaaliin tasoon. Asunto Oy Krookilan vuokrasopimusta uusittaessa runsas vuosi sitten, noudatettiin periaatetta, että uuden vuokrasopimuksen perusteella tehtävät maanvuokran korotukset astuivat voimaan porrastetusti yhden vuoden aikana.

Tätä periaatetta voitaisiin käyttää myös tässä tapauksessa ja vastaavissa tapauksissa yleisemminkin. Korotus tehtäisiin siten, että puolet korotuksesta astuisi voimaan heti uuden vuokrakauden alussa ja toinen puoli korotuksesta tehtäisiin vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tällöin korotus porrastuisi yhden vuoden ajalle. Vuokra sidotaan normaaliin tapaan elinkustannusindeksiin.

Liitteet 1 Äänestysluettelo kh 9.10.2017 § 329

Oheismateriaali 3 Hinnoiteltava alue_Karttaliite

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että

- tonttien 3-303-1, 3-303-9 ja 3-303-10 hinnoitteluksi hyväksytään 150 €/k-m² ja vuokraprosentiksi 5 %
- tonttien 3-303-11 ja 3-303-12 hinnoitteluksi hyväksytään 190 €/k-m² ja vuokraprosentiksi 5 %
- em. tonttien uuteen hinnoitteluun perustuva uusi korotettu perusvuokra/vuosivuokra otetaan vuokrasopimuksia uusittaessa käyttöön asteittain siten, että puolet korotuksesta astuisi voimaan heti uuden vuokrakauden alussa ja toinen puoli korotuksesta tehtäisiin vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Korotusten lisäksi huomioidaan normaaliin tapaan indeksitarkistukset vuosittain.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Käydyn keskustelun kuluessa Jonni Moislahti esitti Pipsa Allenin kannattamana, että päätösehdotus hyväksytään siten muutettuna, että korotettu vuokra otetaan käyttöön heti uuden vuokrakauden alkaessa eikä porrastetusti kuten päätösehdotuksessa on esitetty.

Puheenjohtaja totesi, että käydyn keskustelun kuluessa Jonni Moislahti on tehnyt Pipsa Allenin kannattamana pohjaedotuksesta poikkeavan esityksen, jonka hän kävi läpi. Puheenjohtaja ehdotti suoritettavaksi nimenhuutoäänestyksen, jossa jaa on pohjaedotus ja ei Jonni Moislahden tekemä ehdotus. Äänestys ehdotus hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 7 jaa ääntä ja 4 ei ääntä. Puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi.

Äänestysluettelo pöytäkirjan liitteenä.

Tiedoksi

Markku Mäkinen, Maankäyttöpalvelut

