

## MAANVUOKRAPERUSTEIDEN UUSIMINEN

141/02.04/2019

KH 25.11.2019 § 192

(Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Vesa Ellonen p. 040 626 7070)

Tonttien vuokra- ja luovutushinnoittelu sekä muut vuokra- ja luovutusperiaatteet.

**Asian taustat**

Tarkoituksena on yhdenmukaistaa ja päivittää kunnan tonttien vuokrauksen ja luovutusten periaatteet. Asia on ajankohtainen, koska suuren osan asuntotonteista vuokrasopimukset päättyvät lähivuosina.

Hinnoittelun rakenne on pysynyt ennallaan jo usean vuosikymmenen ajan. Nyt on valmisteltu siirtymistä entistä yksinkertaisempaan ja selkeämpään hinnoittelumalliin asutokäyttöön tarkoitettujen tonttien hinnoittelussa.

Voimassa oleva tonttien vuokrahinnoittelu on kauppahintaperusteista. Tonttien vuokra määräytyy siten prosenttiosuutena vuokraushetkellä olleesta tontille määritellystä kauppahinnasta. Vuokrasopimukset ovat tyypillisesti voimassaoloajoiltaan pitkiä. Eri aikoina vuokrattujen vierekkäisten tonttien vuokrahinnat saattavat siten merkittävästi poiketa toisistaan.

Kunnan tavoitteena on luopua kauppahintaperusteisesta vuokra- ja luovutushinnoittelusta ja määritellä tilalle hinta-alueperusteinen luovutushinta (sijaintiperusteinen hinnoittelu).

**Luovutushinta**

Hinta-alueita on kolme (3):

1) Kirkonkylän ja Kuvansin asemakaava-alueet (AO ja AP 4 €/m<sup>2</sup>, AR 9 €/m<sup>2</sup>)

2) Haja-asutusalueet (AO ja AP 1 €/m<sup>2</sup>, AR 2 €/m<sup>2</sup>)

3) Erillishinnoiteltavat ranta ym. erityismyynnissä ja markkinoinnissa olevat asunto- tai vapaa-ajan asuntoalueet, kerrostalotontit ja teollisuus-, varasto- sekä muut toimitilatontit koko kunnan alueella.

Hinta-alueille 1 ja 2 on määritelty tontin sijaintiin ja kokoon perustuva tontin luovutushinta, joka on yksiselitteinen ja sama koko hinta-alueella. Erillishinnoiteltavat kohteet hinnoitellaan tapauskohtaisesti erikseen.

**Vuokran määräytymisperuste**

Vuokrahinnoittelu määräytyy hinta-alueilla 1 ja 2 tontin luovutushinnan perusteella. Vuosivuokra on 5 % luovutushinnasta. Tontin luovutushinta vastaa siten ilman korkovaikutusta laskettuna 20 vuoden vuokrien määriä.

Erillishinnoiteltavien kohteiden vuokra hinnoitellaan tapauskohtaisesti erikseen.

**Hinnoittelumallin muutoksen tärkeimmät vaikutukset**

Uusi hinnoittelumalli keskiarvoistaa asuntotonttien vuokra- ja luovutushintoja. Muutoksen vaikutus hintoihin ei ole kaikkialla samanlainen, mutta yleisesti ottaen hinnat tulevat hinta-alueilla 1 nousemaan maltillisesti. Kirkonkylän ja Kuvansin taajamien ulkopuolisilla taajama-alueilla (hinta-alueella 2) vuokratontteja on määrällisesti erittäin vähän. Lisäksi ranta ym. erityismyynissä ja markkinoinnissa olevat alueet sekä kerrostalotontit, joita on vähän, hinnoitellaan erikseen tapauskohtaisesti koko kunnan alueella.

**Hinnoittelutaulukot ja periaatteet**

Uuden hinnoittelun mukaiset hinta-alueet ja niillä noudatettavat hinnat on määritelty oheisessa liitteessä sekä siinä esitetyissä hinta-aluekartoissa. Lisäksi erilliseen liitteeseen on koottu tällä hetkellä käytössä olevat tontinluovutus- ja vuokrausperiaatteet.

**Vaikutukset voimassa oleviin vuokrasopimuksiin**

Voimassa oleviin vuokrasopimuksiin uusi hinnoittelu ei vaikuta, sillä ne ovat aina voimassa sellaisenaan molempia sopimusosapuolia sitovina koko vuokrasopimuskauden. Muutos ei niin ikään vaikuta sellaisten vuokratonttien ostohintaan, joiden sopimusehdoissa kerrotaan vuokramiehen lunastusoikeudesta.

**Menettelyt ja aikataulu**

Kunta järjestää asiasta hallituksen periaatepäätöksen jälkeen kuulemistilaisuuden joulukuun 2019 aikana, jossa vuokralaiset ja kuntalaiset voivat esittää asiassa huomautuksensa ja muistutuksensa. Kuulemistilaisuudesta tiedotetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan internet -sivuilla ja paikallislehdessä.

Mikäli kuulemistilaisuus ei muuhun anna aihetta, asia päätetään kuulemistilaisuutta seuraavassa valtuuston kokouksessa. Mikäli kuulemisen perusteella on aihetta tehdä tarkennuksia, kokoontuu hallitus käsittelemään asiaa vielä uudelleen ennen valtuuston käsittelyä.

Uuden hinnoittelun on tarkoitus tulla voimaan ja sovellettavaksi viimeistään 1.3.2021 lukien. Siirtymäaika aiemmin vuokralla olleiden tonttien myymiselle on vuoden 2020 loppuun saakka, jonka

Kunnanhallitus  
Valtuusto

§ 192  
§ 13

25.11.2019  
11.05.2020

---

puitteissa myydään näitä tontteja tällä hetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaisella hinnalla. Käytännössä menettelyllä turvataan nykyisten vuokralaisten mahdollisuus ostaa vuokralla olevansa tontti nykyisin voimassa olevilla periaatteilla.

Uusien ensi kertaa luovutettavien asuntonttien osalta uusi hinnoittelu tulisi kuitenkin voimaan ja sovellettavaksi heti sen jälkeen, kun kunnanvaltuuston päätös on lainvoimainen.

Tonttien vuokraamisesta ja luovuttamisesta päätetään hallintosäännössä määrättyllä tavalla.

Kjoht:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä esittelytekstissä sekä liitteessä esitetyt kunnan omistamien tonttien vuokra- ja luovutushinnoittelu sekä muut vuokra- ja luovutusperiaatteet ja esittää niitä edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Asian osalta järjestetään kuntalaisten kuulemistilaisuus joulukuun 2019 alussa.

Päätös tulee voimaan viimeistään 1.3.2021 lukien kuitenkin siten, että uusien ensi kertaa luovutettavien tonttien osalta sitä sovelletaan heti sen jälkeen, kun kunnanvaltuuston päätös on lainvoimainen ja että aiemmin vuokralla olleita tontteja myydään vuoden 2020 loppuun saakka päätöshetkellä voimassa olevalla hinnoittelulla, joka on esitetty liitteessä.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

---

Valtuusto 11.05.2020 § 13

Päätös:

Valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen.

---

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Kunnanhallitus	§ 192	25.11.2019
Valtuusto	§ 13	11.05.2020

---

Joroisissa 27.5.2020

Marjatta Savolainen  
pöytäkirjanpitäjä

Liitteet

- Liite 1 KIRKONKYLÄN KARTTA
- Liite 2 KUVANSIN KARTTA
- Liite 3 MAANVUOKRAN HINNOITTELU
- Liite 4 MAANVUOKRAUKSEN YLEISET EHDOT
- Liite 5 VOIMASSA OLEVA HINNOITTELU