

Rakennettujen vuokratonttien ja rakennuspaikkojen hinnoittelu: Asuinrakennustontit

KH 20.11.2023 § 205
231/02.07.00/2023

Pääsääntöisesti kunta on myynyt asuinrakennustonttejaan ja asuinrakentamiseen tarkoitettuja rakennuspaikkojaan. Kunta on kuitenkin myös vuokrannut joitakin asuinrakentamiseen tarkoitettuja tontteja ja rakennuspaikkoja. Vuokra-ajaksi on vuokrasopimuksilla sovittu 50 vuotta. Näistä vuokrasopimuksista yksi on päättymässä kuluvan vuoden lopussa ja useampia on päättymässä hieman myöhemmin lähitulevaisuudessa.

Osa em. vuokrasopimuksista on sidottu indeksiin ja osasta puuttu indeksiehto kokonaan. Myös vuokran määräytymisperuste on näissä vuokrasopimuksissa hyvin kirjava. Rivi- ja kerrostalonttien osalta on tonttien hinnoittelu kuitenkin tapahtunut yhtenäisesti siltä osin, että rivi- ja kerrostalotonttien neliöhinta myyntitilanteessa on ollut 1,5-kertainen omakotitalotonttien neliöhintaan nähden. Tilanne vaatii kaiken kaikkiaan selkeyttämistä sekä hinnoittelun yhtenäistämistä ja sitä on luontevaa tehdä kunkin vuokrasopimuksen päättymistilanteessa. Tämän vuoksi kunnan on syytä linjata näiden tonttien ja rakennuspaikkojen myyntihinnat ja vuokran määräytymisperusteet.

Kunnan hallitosäännön 20 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden myynnistä talousarvion mukaisten perusteiden tai valtuuston hallintosäännössä erikseen hyväksymien perusteiden mukaisesti. Edelleen hallintosäännön 20 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kaavatonttien myymisestä edellyttäen, että valtuusto on vahvistanut niille myyntihinnan.

Valtuusto ei ole vahvistanut rakennetuille asuinkäyttöön kaavoitetuille tonteille eikä rakennuspaikoille myyntihintaa. Näin ollen tältä osin asia edellyttää valtuuston päätöstä. Sen sijaan hallintosäännön 20 §:n mukaan kunnanhallituksella on toimivalta tonttien ja rakennuspaikkojen vuokratason määrittämiseen ja tontinvuokrasopimusten hyväksymiseen.

Ottaen huomioon kunnan asuinrakennustonttien ja rakennuspaikkojen hinnoitteluperusteiden vaihtelu viimeisen 50 vuoden aikana sekä omakotitalotonttien ja rakennuspaikkojen ostajien ja vuokraajien tasapuolinen kohtelu, tulisi rakennettujen omakotitalotonttien ja rakennuspaikkojen myynnissä neliöhintana käyttää 2 euroa/m² ja rivi- ja kerrostalotonttien myyntihintana 3 euroa/m². Rakennetun asuinrakennustontin tai rakennuspaikan vuokratasona uusissa vuokrasopimuksissa olisi perusteltuna käyttää 6 %:a myyntihinnasta. Yleisen kustannuskehityksen huomioon ottamiseksi em. vuokrasopimukseen on tarpeen sisällyttää myös indeksiehto.

Valmistelija

Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 0447209047

Kj:n päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että päättyvien asuinrakennustontin ja asuinrakennuspaikan vuokrasopimusten uusimistilanteissa vuokran laskentaperusteena käytetään 6 %:a valtuuston päättämästä tontin tai rakennuspaikan myyntihinnasta. Em. vuokrasopimukseen sisällytetään

myös indeksiehto.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää rakennettujen asuinrakennustonttien ja asuinrakennuspaikkojen myyntihinnaksi omakotitalotonttien ja omakotitalon rakennuspaikkojen osalta 2 euroa/neliömetri sekä rakennettujen rivi- ja kerrostalotonttien myyntihinnaksi 3 euroa/neliömetri.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.