

Vuokratonttien sopimusten uudistaminen

KH 12.05.2025

164/10.00.02.02/2025

Harjavallan kaupungin vanhimmat asuinvuokratonttien vuokrasopimukset on tehty 1960-luvun lopulla 60 vuoden ajalle ja ovat siten päättymässä lähivuosina. Harjavallassa on asunto-osakeyhtiöillä sellaisia kerrostalojen vuokratontteja 12 kpl ja rivitalojen vuokratontteja 11 kpl, joiden sopimukset on tehty 1960-1980 luvuilla. Näiden lisäksi on erilaisia asuntolatyyppisiä rakennuksia vuokratonteilla. Suurin osa Harjavallan kerros- ja rivitaloista on omalla tontilla.

Vanhojen vuokrasopimusten hinnat ovat pääosin alhaisia uudempiin sopimuksiin verrattuna, koska toisaalta maan hinta on noussut ja toisaalta vuokrasopimusten indeksiehdoissa on alkuvuosina ollut erilaisia leikkureita. Tonttien rakennusoikeuden hinnat vaihtelevat nykyisistä vuokrista 4 %:n pääomituksella laskien noin 12-52 €/k-m² vanhoissa sopimuksissa. Harjavallassa vuosina 2000-2013 myytyjen kolmen kerrostalotontin hinnat olivat 64-67 €/k-m². Vuonna 2019 toteutui yksityisten välinen kauppa, jossa hinta oli 45 €/k-m².

Satakunnassa viimeisten 10 vuoden aikana myytyjen rakentamattomien kerrostalotonttien hinnan keskiarvo oli 35 €/k-m². Tästä vertailusta on jätetty pois Pori ja Rauma, joiden hintataso suurempina kaupunkeina on luonnollisesti korkeampi.

Rivitalotonttien rakennusoikeuden hinnat vaihtelevat vanhoissa vuokrasopimuksissa nykyisistä vuokrista laskien noin 19-47 €/k-m². Harjavallan keskusta-alueella edellisten 10 vuoden aikana myytyjen rivitalotonttien hinnat ovat olleet 29-70 €/k-m².

Kerros- ja rivitalotonttien rakennusoikeuden hinnat ovat Harjavallassa olleet keskimäärin melko tarkasti samalla tasolla, joten uusittavien sopimusten pohjana voidaan käyttää samaa hinnoitteluperustetta.

Tonttien käypiä hintoja ei voida vertailukauppojen perusteella arvioida muuten kuin selvittämällä rakentamattomina myytyjen tonttien hintoja alueella. Vuokrasopimusten uudistaminen koskee jo rakennettuja tontteja, joiden käypää hintaa ei voi suoraan verrata tyhjään tonttiin, koska rakennetun tontin käyttö on sidottu sillä olevaan rakennukseen. Tyhjän tontin taas voi rakentaa sopivalla hetkellä silloin parhaan tuoton antavalla tavalla.

Useimmat rakennetuilla vuokratonteilla olevat vanhat kerros- ja rivitalot ovat kalliiden remonttien tarpeessa. Vanhojen asuntojen hinnat ovat viime vuosina laskeneet Harjavallassa, kuten Satakunnassa yleensäkin. Useilla taloyhtiöillä on vaikeaa saada kalliisiin remontteihin pankista lainaa, koska alhaiset asuntojen hinnat alentavat koko kiinteistön vakuusarvoa.

Näistä syistä johtuen tontin osuuden määrittäminen koko kiinteistön arvosta on haastavaa.

Rakennettujen kerros- ja rivitalotonttien rakennusoikeuden perushinnaksi uusittavissa sopimuksissa esitetään 30 €/k-m², joka kiinnitetään vuoden 2025 elinkustannusindeksiin. Tonttien vuokria ei kuitenkaan alenneta, vaikka ne seitsemällä tontilla ovat korkeampia kuin em.

laskentaperusteella. Näiden vuokrat pysyvät ennallaan. Muilla 16 tontilla vuokrat nousisivat vuodesta 2024 vuoden 2026 tasossa laskettuna 1-159 %.

Tonttien vuosivuokraksi esitetään 4 % tontin perushinnasta.

Vertailutietona mainittakoon, että eri kaupungeissa asuntotonttien vuokrat ovat yleensä 4 tai 5 % tontin arvosta.

Suurimmat korotukset koskevat tällä hetkellä alimpia vuokria ja pienimmät korotukset nykyisin korkeimpia vuokria. Esimerkiksi vuoden 2026 lopussa ensimmäisenä päättyvän vuokrasopimuksen Asunto Oy Ainon Salvan vuokra nousee 1.474 eurosta 3.240 euroon. Suurin prosentuaalinen korotus tulisi vuoden 2030 jälkeen Kiinteistö Oy Sampsankatu 6:lle, jonka vuokra nousee 765 eurosta 1980 euroon vuodessa. Pienin korotus tulisi Asunto Oy Huovinriville, jonka vuokra nousisi vuoden 2027 jälkeen 1549 eurosta 1560 euroon. Esimerkit on laskettu vuodesta 2024 vuoteen 2025, johon tehdään aikanaan indeksin mukaiset muutokset.

Esitetyllä hinnoittelulla pyritään yhtenäistämään vuokria kohtuullisilla korotuksilla, joilla kaupungin vuokratulo näistä tonteista nousee noin 42.100 eurosta noin 52.700 euroon vuodessa.

Mikäli uutta vuokrasopimusta tehtäessä päättyvän vuokrasopimuksen mukainen sopimuksen päättymisvuotta edeltävän vuoden vuokra olisi 30 €/k-m²:n perushinnasta laskettua vuokraa korkeampi, käytetään uutena perusvuokrana sopimuksen päättymisvuotta edeltävän vuoden vuokraa. Perusteena on päättymisvuotta edeltävän vuoden vuosivuokra siksi, että uuden sopimuksen vuokrataso saadaan selville ajoissa ennen uuden vuokrasopimuskauden alkua ja sopimukset voidaan niin sovittaessa allekirjoittaa jo edellisenä vuonna ennen kuin vanha sopimus päättyy.

Hallintosäännön mukaan tonttien hinnoista päättäminen kuuluu valtuustolle, kun asia koskee useita tontteja. Vuokrasopimusten uudistaminen voidaan tehdä siten, että ensin valtuusto päättää tulevien sopimusten hinnoitteluperusteesta ja kestoajasta. Sen jälkeen kaupunginhallitus voi päättää vuokrasopimusmallin hyväksymisestä. Valmiiksi päätetyillä vuokraehdoilla sopimusten tekninen muokkaus ja hyväksyminen tonttikohtaisilla tiedoilla täydennettyinä voidaan suorittaa vuokrasopimuksia koskevan delegoinnin perusteella viranhaltijapäätöksillä, jotka nykyisin on delegoitu kaupungingeodeetille.

Lisätietojen antaja	Kaupungingeodeetti Jari Prehti, puh. 044 432 5377
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Esityslistan liitteenä	Asuinvuokratonttien uudet vuokrat 2025 indeksitasolla

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että rakennettujen asuntotonttien vuokrasopimuksia uudistetaan seuraavin ehdoin:

1. Rakennettujen kerros- ja rivitalotonttien vuokrasopimusten uudistamisessa käytetään vuokran perusteena tontin rakennusoikeuden hintaa 30 €/k-m², joka sidotaan perushintana elinkustannusindeksin vuoden 2025 keskilukuun. Uusittavien sopimusten perushinta lasketaan vertaamalla edellisen vuoden elinkustannusindeksin keskilukua vuoden 2025 keskilukuun.
2. Tontin vuosivuokra on 4 % kohdan 1 mukaan lasketusta perushinnasta.
3. Mikäli uutta vuokrasopimusta tehtäessä päättyvän vuokrasopimuksen mukainen päättymisvuotta edeltävän vuoden vuokra on kohtien 1 ja 2 mukaisesti laskettua vuokraa korkeampi, käytetään uutena perusvuokrana sopimuksen päättymisvuotta edeltävän vuoden vuokraa.
4. Uusittavat rakennettujen tonttien vuokrasopimukset tehdään 50 vuodeksi.
5. Vuokrasopimuksissa käytetään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi myöhemmin esitettävää vuokrasopimusmallia, jossa määritellään muut kuin edellä mainitut vuokraehdot.

Päätös

Täytäntöönpano

valtuusto