

Tarkennus erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista koskeviin periaatteisiin

KRAKLIK 15.08.2023 § 99
1214/10.00.02.00/2023

Joensuun kaupungin tekemissä maanvuokrasopimuksissa on ehtoja, joiden noudattamisen osalta on syytä selvittää menettelyjä tontille rakennettujen rakennusten purkamisten ja uudisrakentamisen yhteydessä harkittaviin maanvuokrasopimusten jatkamisiin ja uusimisiin. Maanvuokrasopimuksessa keskeinen asiakirja on sopimusosapuolten välillä allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jossa on kirjattu vuokranantajan (kaupungin) ja vuokralaisen velvollisuudet ja oikeudet.

Kaupunki on tehnyt maanvuokrasopimukseen kytkeytyviä päätöksiä. Joensuun kaupungin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.4.2018 § 54. Siinä on linjattu menettelyistä mm. kaupungin tontinluovutukseen ja maanvuokrasopimusten uusimiseen. Tämän lisäksi kaupunki on tehnyt päätökset omakotitonttien hinnoittelun (KRAKLIK 20.11.2018 § 244), kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinnoittelun (KRAKLIK 21.05.2019 § 85) ja yritystonttien hinnoittelun (KRAKLIK 15.01.2019 § 6) osalta.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaiset linjaukset ja tonttihinnoittelua koskevat päätökset tulevat noudatettavaksi tontinluovutuksessa ja sopimustoiminnassa, kun voimassa olevan aiemman yksityisoikeudellisen maanvuokrasopimuksen ehdot ja velvoitteet sekä niistä johtuvat menettelyt on käyty läpi. Maanvuokrasopimuksessa on vuokralaista velvoittavia ehtoja, joita hänen tulee noudattaa myös vuokra-aikana. Kaupungilla on noin 6500 maanvuokrasopimusta Kaikkien sopimusten ehtojen noudattamisen jatkuvaan valvontaan ei kaupungilla ole resursseja, vaan maanvuokralaisten kanssa käydään neuvotteluja ja pyydetään selvityksiä, mikäli kaupungin tietoon tulee mahdollinen vuokrasopimusehdoista poikkeava toiminta, kuitenkin viimeistään vuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokraajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupungin maanvuokrasopimusten sisällöt ovat olleet vuosikymmeniä sisällöltään lähtökohtaisesti samanlaisia, kuin muissa maanvuokratoimintaa harjoittavissa kaupungeissa. Maanvuokrasopimus pohjien sisältöjä on aika-ajoin päivitetty ajantasaisiksi Kuntaliiton johdolla yhdessä kaupunkien maapoliittikan ammattilaisten kanssa. Sopimusten sanamuodot ovat muuttuneet erinäisiltä osin, mutta henki määräaikaisten sopimusten ehtojen osalta on pysynyt samana, kuin vuodelta 1966 oleva maanvuokraustoimintaa raamittava maanvuokralaki (29.4.1966/258). Kuntaliiton toimesta on kuntien käyttöön valmistunut myös "Kiinteistökauppa ja maanvuokra 2022"-opas, joka sisältää muun muassa maanvuokrasopimusmallit. Joensuu on ottamassa tuoreimmat, monen muun kaupungin jo käyttöön ottamat maanvuokrasopimus pohjat käyttöön heti, kun ne saadaan käytyä läpi.

Vasta viime aikoina on tullut ilmi, että Joensuun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen ei rakennushankkeita luvittaessaan tutki kaupungin ja vuokralaisen välisiä maanvuokrasopimuksia. Luvituksen yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiselle riittää, että luvan hakija hallitsee vuokra-alueetta. Tämä tarkoittaa selkeätä toiminnallistakin irtiottoa kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen ja kaupungin maa-alueista vastaavan maaomaisuuden välillä maanvuokrasopimusten sopimussisällön osalta. Rakennusvalvontaviranomaisella on itsenäinen ja riippumaton asema

rakennushankkeita luvittavana viranomaisena, vaikka se onkin osa Joensuun kaupungin organisaatiota. Tästä syytä sopimusehtojen valvonta kaupungin puolella on yksinomaan kaupungilla sopimusesapuolena toimivalla maa- ja vesialueista vastaavalla maaomaisuudella. Lähtökohta kuitenkin on, että erityisiä valvontatöitä ei tarvita lähteä, vaan vuokralainen noudattaa omalta osaltaan sopimusta.

Joensuun kaupungin nykyisin käyttämissä maanvuokralain 3. luvun mukaisissa asuntoalueiden maanvuokrasopimuksissa on noin 22 kohtaa. Seuraavassa on nostettu muutamia maanvuokrasopimuksissa olevia ehtoja, joiden johdosta maanvuokrasopimusten uusimisen menettelyihin on tarpeen tehdä tarkennuksia:

Kohta 3. Vuokralaisen on täytynyt täyttää kaikki sopimuksen ehdot, että hänellä etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin vuokraehdoin, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen. Uudelleen luovutuksen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Kohta 4. Sopimuksen päättyen kaupungilla on lunastusvelvollisuus

Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Kohta 6. Poikkeus kaupungin lunastusvelvollisuuteen

Milloin kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä sen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun irtaimiston ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia sekä muuta irtaimistoa poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Kohta 9. Tontille rakennettavat pysyvät rakennukset on rakennettava kolmen vuoden kuluessa

Tontin vuokraajan tulee kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta tai maanvuokrasopimuksessa mainitusta rakentamistoimenpiteiden aloittamispäivämäärästä lukien rakentaa tontille asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.

Kohta 9. Rakennuksia ei saa kaupungin luvatta purkaa

Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan tai osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tahi muutoin tuhoutuu, se on kolmen (3) vuoden kuluessa uudelleen rakennettava. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Kohta 10. Sopimusrikkomuksesta aiheutuva sakko ja sopimuksen purkaminen sopimusrikkomuksen johdosta.

Jos vuokralainen luovuttaa rakentamattoman vuokra-alueen vuokraoikeuden tai muutoin rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, on hän velvollinen maksamaan sopimussakkona 20-kertainen vuotuinen vuokra, ellei kaupunki myönnä vapautusta tai huojoennusta sopimussakon suoritusvelvollisuudesta ja kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, ellei tämän sopimuksen ehdoista muuta seuraa.

Mikäli vuokralainen olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa tai muuttaa rakennuksiin suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkona rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä enintään 20-kertainen vuotuinen vuokra silloin voimassa olevien perusteiden mukaisesti, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle tai lupaa poiketa suunnitelmista asemakaavan sallimissa rajoissa.

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, paitsi milloin vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten rakentamiseksi on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina tai muu rakentamisen tukimuoto.

Kohta 13. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset kunnossa, siisteinä ja turvallisina.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset ja aidan sekä alueen muun osan hyvässä kunnossa, siisteinä ja turvallisina sekä noudattamaan annettuja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

Kaupungilla on oikeus kustannuksellaan poistaa puut vuokra-alueelta ennen rakennustyön aloittamista. Kaupunki voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle puustoa, mikä siirtyy korvauksetta vuokralaiselle. Tämän jälkeen puiden poisto kuuluu vuokralaiselle ja hän vastaa mahdollisesta puiden kaatamiseen tarvittavasta luvasta. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

Maanvuokrasopimusten mukaisesti vuokralaisen tulee pitää tontille rakennetut rakennukset kunnossa eikä tontille rakennettuja rakennuksia saa ilman kaupungin suostumusta purkaa. Nykyisellään rakennusvalvontaviranomaisen kanssa on sovittu, että jatkossa kaupungin maaomaisuuteen tulee tieto, jos vuokralainen on hakemassa purkulupaa hallitsemalleen kaupungin omistamalle maalle, jotta vuokralaisen kanssa päästään tarkastelemaan purkuhanketta maanvuokrasopimuksen ehtojen näkökulmasta. Toiveena on, että rakennusvalvontaviranomainen voisi jatkossa purkulupien yhteydessä informoida luvan hakijaa, että rakennusvalvonnan myöntämä purkulupa (viranomaislupa) rakennukselle ei ole maanvuokrasopimuksen sopimusehtojen mukainen sopimusosapuolen antama kaupungin lupa sopimusalueella olevan rakennuksen purkamiseen.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti, jos vuokra-aikaa jatketaan kesken sopimuskauden, tarkistetaan vuokran hintataso lähtökohtaisesti voimassa olevan hinnoittelun mukaiseksi. On tarkoituksenmukaista, että mikäli kaupunki suhtautuu myönteisesti vuokratulla tontilla olevan rakennuksen purkamiseen, ehtona tälle on että tontista tehdään uusi uudistonttiin vertautuva maanvuokrasopimus, mikäli se vuokrataan perustellusta syystä aiemmalle vuokralaiselle sen sijaan, että tontti palautuu kaupungille uudelleen luovutettavaksi. Tällöin noudatetaan kyseisen alueen vuokrahinnoittelua.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista edistää vanhojen alueiden täydennysrakentamista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi uuden talon rakentamista samalle tontille vanhemman talon viereen tai vauhdittaa asuinkelvottomien asuinrakennusten korvaamista uudisrakentamisella. Korvaavan uudisrakentamisen vauhdittaminen edellyttäisi kaupungilta aktiivisempaa sopimusehtojen valvomista, jotta tontit palautuvat kaupungille takaisin luovutettavaksi uudisrakentamiseen. Täydennysrakentaminen on merkittävä keino kaupunkirakenteen eheyttämisen kannalta ja taloudellisesti järkevää, koska alueen kunnallistekniikka on jo valmiiksi rakennettu. Tontin arvoon vaikuttaa oleellisesti rakennusoikeuden määrä, ja jos tontin rakennusoikeus kaavamuutoksella kasvaa, niin siitä saatava hyöty kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Edellä mainittujen seikkojen takia vuokratontin kehitysmahdollisuudet on selvitettävä ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä. Tontin kehitysmahdollisuuksien tarkistaminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska mahdollinen asemakaavan muutostyö voi kestää useita vuosia. Kaavamuutoksen ansiosta voi olla mahdollista jakaa vanha vuokratontti ja rakentaa uudelle tontille uudiskohde.

Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää rakennusten purkamista, on kaupungin tapauskohtaisesti arvioitava, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vuokratontin luovuttaminen uutena tonttina uudelle vuokralaiselle voi olla täydennysrakentamisen edistämisen lisäksi maanomistajalle taloudellisuudisestikin järkevämpää. Mahdollisen kaavamuutoksen jälkeen myös maan arvo voi olla moninkertainen verrattuna sillä olevaan vuokralaisen omistamaan rakennukseen.

Vuokrasopimusten uusimisesta päätettäessä on täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen mahdollisuudet arvioitava aina tapauskohtaisesti ja sen perusteella päätettävä vuokrasopimuksen uusimisesta. Päätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös asukkaiden kannalta vaikea tilanne, mikäli maanvuokrasopimusta ei jatketa ja vuokralaisen omistamat rakennukset joudutaan lunastamaan.

Tällaisissa tilanteissa kynnyksen olla uusimatta vuokrasopimusta tulee olla korkea, mutta joissakin tilanteissa se on kaupungin kannalta perusteltua ja maanomistajan laillinen oikeus.

Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaupungin tekemissä asuntoalueen vuokrasopimuksissa on ehto, jonka perusteella kaupunki lunastaa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen rakennukset, jos vuokraamista ei jatketa. Lunastuskorvausta maksetaan tällöin 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä seuraavat tarkennukset erillispientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin periaatteisiin:

- Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää rakennusten purkamista, harkitaan tapauskohtaisesti, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vanhoilla kaupunkirakenteessa sijaitsevilla alueilla tontin palautuessa kaupungille tontti saadaan luovutettavaksi ensikertaa luovutettavana täydennysrakennustonttina.
- Mikäli vuokralainen hakee kaupungilta lupaa vuokratontille rakennetun asuinrakennuksen purkamiseen, ehtona myönteiselle suhtautumiselle on, että tontti palautuu kaupungille edelleen luovutettavaksi tai se vuokrataan perustellusta syystä tontin vuokralaiselle. Tällöin tontista tehdään uusi uudistonttiin vertautuva maanvuokrasopimus ja maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä noudatetaan ensimmäisestä vuodesta alkaen alueen vuokranmääräytymishintaa.

- Mikäli uusittaessa maanvuokrasopimusta tontilta on jo purettu alkuperäinen asuinrakennus ja se on korvattu uudisrakennuksella, noudatetaan maanvuokrasopimuksen mahdollisessa uusimisessa ensimmäisestä vuodesta alkaen alueen vuokranmääräytymishintaa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungeingeodeetti Kalle Sivén oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.