

# Tonttien vuokrausmahdollisuus ammattirakentajille

KH 04.12.2017 § 635

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Kokkolan kaupunki on jo usean vuoden ajan ainoastaan myynyt tontteja ammattirakentajille. Viime aikoina yhä useampi rakennusliike on tiedustellut vuokrausmahdollisuutta. Yksityisille omakotirakentajille vuokraus on ollut mahdollista. Yksityistenkin kohdalla myynti on ollut ainoa vaihtoehto, mikäli hakija on jo aiemmin vuokrannut kaupungilta tontin.

Tontin vuokrauksen tai myynnin haitoista ja hyödyistä kaupungin ja vuokralaisen kannalta on professori Pekka V. Virtanen laatinut selvityksen, joka on liitteenä.

Liite A § 635

Selvitys haitoista ja hyödyistä

50- ja 60-luvuilla rivitalo- ja kerrostalotonttien vuokraus on Kokkolassakin ollut yleinen käytäntö. Viime vuosina useiden vanhojen vuokratonttien vuokrasopimukset ovat umpeutuneet ja vuokrasopimuksen uusimisvaiheessa taloyhtiöt ovat lunastaneet tontin omakseen. Myynnillä on saatu nopeasti tuloja kaupungin kassaan, mutta toisaalta pitkäaikainen säännöllinen tulo on lakannut.

Vuokrauksen mahdollistaminen helpottaisi hankkeiden rahoittamista sekä saattaisi vaikuttaa alentavasti huoneistojen myyntihintoihin. Omakotitalotonttien vuokrausta ammattirakentajille ei tulisi edelleenkään sallia.

Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotusta 8.6.2015 § 339, jolloin esitys hylättiin äänestyksen jälkeen.

Asia on ollut esillä teknisen palvelukeskuksen maankäyttöryhmässä 22.11.2017. Maankäyttöryhmä puoltaa ehdotuksen tuomista uudestaan kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Valmistelija ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää, että rivitalo- ja kerrostalotonttien luovutustapa voi olla vaihtoehtoisesti myynti tai vuokraus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että rivitalo- ja kerrostalotonttien luovutustapa voi olla vaihtoehtoisesti myynti tai vuokraus.

Käsittely

Keskustelun jälkeen kaupunginjohtaja muutti päätösesitystä, että asia palautetaan uuteen valmisteluun.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

KH 08.01.2018 § 9

Kaupunginhallituksen edellisen kokouksen jälkeen on pyydetty talousjohtaja Jari Saariselta selvitys tontin myynnin ja vuokraamisen kustannusvertailusta, joka on liitteenä.

Liite A § 9                      Selvitys haitoista ja hyödyistä  
Liite B § 9                      Kustannusvertailua

Vertailussa on tonttivuokran suuruutta simuloitu välillä 5 % - 8 %. Suomen kaupungeissa yleisesti käytössä olevat vuokraprosentit vaihtelevat välillä 4 - 6 %. Kokkolan kaupunki käyttää omakoti- ja teollisuustonttien vuokrissa tällä hetkellä viittä prosenttia tontin myyntihinnasta.

Valmistelija ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää:

- 1                      ottaa kokeiluluontoisesti käyttöön myös vuokrausmahdollisuuden luovuttaessaan tontteja yhtiömuotoiseen rakentamiseen Meritullin alueella sekä Hansan korttelissa.
- 2                      Vuokran suuruus on 5 % tontin myyntihinnasta.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

- 1                      ottaa kokeiluluontoisesti käyttöön myös vuokrausmahdollisuuden luovuttaessaan tontteja yhtiömuotoiseen rakentamiseen Meritullin alueella.
- 2                      Vuokran suuruus on 5 % tontin myyntihinnasta.

Käsittely

Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja muutti päätösesitystä siten, että vuokrausmahdollisuus on voimassa kaksi vuotta (2018-2019).

Jäsen Pohjola esitti jäsen Jukkolan kannattamana, että päätösesitystä ei hyväksytä.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu esitys, puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Äänestys

Suoritetussa äänestyksessä Pohjolan esitys sai 5 ääntä ja kaupunginjohtajan päätösesitys sai 7 ääntä.

Liite C § 9                      Äänestyslista

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 29.01.2024 § 51  
69/10.00.02/2024

Edellä mainitulla kaupunginhallituksen 08.01.2018 § 9 tekemällä

päätöksellä ei ollut vaikutuksia Meritullin tai Hansan kortteleiden kysyntään.

Meritullin alueelta on nyt tullut kaksi tonttihakemusta, joissa tiedustellaan jälleen mahdollisuutta tontin vuokraamiseen.

Tontin vuokrauksen tai myynnin haitoista ja hyödyistä kaupungin ja vuokralaisen kannalta on laadittu selvitys, joka on oheisaineistona. Samoin oheisaineistona on vuonna 2017 tehty selvitys tontin myynnin ja vuokraamisen kustannusvertailusta.

Oheisaineisto	Selvitys haitoista ja hyödyistä
Oheisaineisto	Kustannusvertailua

Rakentaminen on hiljentynyt merkittävästi vuoden 2023 aikana johtuen korkojen ja rakennuskustannusten noususta sekä inflaation kiihtymisestä.

Vallitsevassa taloustilanteessa kaupungilla olisi mahdollisuus omalta osaltaan helpottaa asuntorakentamisen heikkoa tilannetta ottamalla käyttöön vuokrausmahdollisuuden yhtiömuotoisessa rakentamisessa.

Asiaa on käsitelty kaupunkiympäristön maankäyttöiimissä 14.9.2022 ja se puoltaa vuokrausmahdollisuuden käyttöönottoa.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 ottaa kokeiluluontoisesti käyttöön myös vuokrausmahdollisuuden luovuttaessaan tontteja yhtiömuotoiseen rakentamiseen.
- 2 vuokrauksesta tai myynnistä päätetään jokaisessa kohteessa erikseen.
- 3 Vuokrausmahdollisuus on voimassa kaksi vuotta 2024-2025.
- 4 vuokran suuruus on 5 % tontin myyntihinnasta.
- 5 vuokra-aika on 50 vuotta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.