



Vuokratontit

Maanvuokrasopimusten uusiminen

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen voi uusia vuokrasopimuksen päättyessä. Edellytyksenä on, että maankäytössä (esimerkiksi asemakaavassa) ei ole tapahtunut tai tapahtumassa muutoksia, jotka estäisivät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön.


Sopimuksia uusittaessa kaikkia vuokralaisia kohdellaan tasavertaisesti. Uusittavien sopimusten ehdot määritellään samoin periaattein kuin kokonaan uusissa sopimuksissa.

Asuntotonttien vuokrasopimuksia jatketaan uudella sopimuksella uusituihin vuokraehdoin 50 vuodeksi.

Kaupunki pyrkii selvittämään tulevina vuosina päättyvät vuokrasopimukset hyvissä ajoin ja olemaan yhteydessä vuokralaisiin. Myös vuokralaisen on hyvä olla aktiivinen ja olla kaupunkiin yhteydessä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä.

Onko maanvuokrasopimuksesi päättymässä?

Vuokrasuhteen päättymiseen liittyvät toimenpiteet on kirjattu eri aikoina tehtyihin vuokrasopimuksiin eri tavoin. Mikäli huomaat, että sopimuksesi on päättymässä, eikä kaupungin taholta ole tullut ilmoitusta päättymisestä, ota yhteyttä kaupunkiin sopiaksesi vuokrasopimuksen jatkotoimenpiteistä.



Vuokralaiselle lähetetään kirje, jossa kerrotaan toimenpiteet vuokrasuhteen jatkamiseksi, tontin tuleva vuokra ja tieto mahdollisuudesta ostaa tontti, mikäli kaupunki päättää sen olevan kyseisellä alueella mahdollista.

Kirjeen liitteenä on hakemus. Kun vuokraaja on palauttanut hakemuksen täytettynä, kaupunki valmistelee tontin uudelleenvuokrauspäätöksen. Vuokraajalle lähetetään ote päätöksestä sekä tieto, milloin vuokrasopimus on allekirjoitettavissa.

Vuokrasopimuksen uusimisen kulut

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä laskutetaan kertaluontoinen erä hallintokulujen kattamiseksi. Summa määräytyy vuosittaisen taksapäätöksen mukaisesti. Vuonna 2025 summa on 1220 euroa.

Vuokralainen voi halutessaan sisällyttää summan tontin vuokran määrittelevän arvon päälle silloin kun vuokrasuhteen kesto on vähintään 20 vuotta.

Hallintokulut veloitetaan myös silloin, kun vuokrasopimuksen kohde ostetaan omaksi.

Mikäli asiakas on maksanut lohkomiskulut tontista jo aikaisemmin, hallintokuluja ei veloiteta.

Mikäli uusittavien vuokrasopimusten allekirjoitus viivästyy

Maanvuokraoikeuteen ja rakennuksiin mahdollisesti vahvistetut kiinnitykset raukeavat, jos vuokraoikeuden kirjaamista ei laiteta vireille Maanmittauslaitoksella hyvissä ajoin ennen vanhan sopimuksen päättymistä.

Koska vahvistetut kiinnitykset toimivat pankkien ja muiden rahoituslaitosten myöntämien lainojen vakuutena, on mahdollista, että pankit eräännyttävät lainat maksuun kiinnitysten rautessa. Vuokralaisen on siis hyvä itse olla aktiivinen sopiakseen vuokrasopimuksen jatkotoimenpiteistä ajoissa.

Sopimuksen allekirjoittamatta jättäminen jättää vuokralaisen sopimuksettomaan tilaan. Maanvuokralaskutus muuttuu joka tapauksessa uuden vuokrauspäätöksen mukaiseksi ja

maanvuokrat peritään päätösten mukaisina. Vuokralaisella on siis maksuvelvollisuus, sillä vuokralainen pitää omistamaansa rakennusta kaupungin maalla, mutta asumisen ja rakennuksen pitämisen turvaavat sopimusehdot puuttuvat.

Mikäli vuokralainen on suunnittelemassa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyntiä eikä ole allekirjoittanut maanvuokrasopimusta, vuokralaisella on velvollisuus kertoa ostajalle, ettei allekirjoitettua maanvuokrasopimusta ei ole. Vuokralainen vastaa menettelystään aiheutuvista vahingoista ja kustannuksista.



Maanvuokralaisten tulee huomioida, että kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen menettelystä aiheutuvista sopimuksen allekirjoittamatta jättämisestä seuraavista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokrattavien asuntonttien vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Elinkustannusindeksin vertailupistelukuna käytetään edellisen vuoden keskiarvoindeksiä 1.1.2021 alkaen ja indeksitarkistus tehdään vain kerran vuodessa. Nämä ehdot koskevat myös uusittavia sopimuksia.

Tontin vuokra on tontin omistajalle eli Imatran kaupungille korkoa tontin pääoma-arvosta.

Vuokratulot eivät ole korvamerkittyjä kyseisen kaupunginosan kehittämiseen mutta ovat merkittävä tulo kaupungin eri toimintojen ja palveluiden rahoittamiseen.

Uusittavien maanvuokrasopimusten vuokran määrittäminen

Lähtökohta on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Vuokraan vaikuttaa tontille asemakaavassa määritelty rakennusoikeus. Sen sijaan vuokran ei vaikuta se, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta on käytetty.

Vuokran kohtuullisuuden osalta vuokraa ei verrata vanhaan vuokraan, vaan uusimishetken mukaiseen kohtuulliseen käypään markkina-arvoon.


Tonttivuokrien kehitys ja tonttien hinnat

Rakentamattomien omakotitonttien hinnat ovat Imatralla noin 3 000–47 000 euroa. Tällä hintatasolla 5 % vuosivuokra on käytännössä 150–2 350 euroa.

Kaupungilla on tällä hetkellä jaossa noin 140 pientalotonttia. Kalleimmat tontit sijaitsevat Imatrankosken keskustan alueella tai tontilta on vesistönäkymät.

Kaupunki on luovuttanut (myynyt tai vuokrannut) uusia pientalotontteja vuosittain viime vuosien aikana keskimäärin alle 3 kpl vuodessa. Kaupungin luovutettavien tonttien hintojen keskiarvo on noin 15 800 euroa ja mediaani noin 12 500 euroa. Vuosivuokran määrä keskiarvotontilla on noin 790 euroa.

Maanvuokrasopimuspäätökset



Uusien maanvuokrasopimusten vuokran määrästä ja vuokra-ajasta päättää kaupungingeodeetti silloin, kun päätöksen kohteena olevan yksittäisen tontin hinta on enintään 100 000 euroa ja vuokralaisena on yksityishenkilö.

Jos vuokralaisena on yritys tai yhteisö, päätöksen tekee maankäyttöpäällikkö.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelusta vastaa elinkeinon ja maankäytön vastuualue.

Tontit

Asuntotontit

Tonttien hinnoittelussa otetaan huomioon alueen uusien tonttien hinnoittelu ja aiemmin jatkettujen tonttien vuokrat.

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet vaihtelevat eri kaupunginosissa ja eri kortteleissa. Rakennusoikeuden määrittely vaihtelee, yleisimmät määrittelyt ovat tehokkuusluku, esimerkiksi $e= 0,30$, jolloin tontin pinta-alasta saa rakentaa 30 % tai rakennusoikeusluku, esimerkiksi 250, jolloin tontille saa rakentaa 250 kem².

Yhtiömuotoiset kerrostalo-, rivitalo- ja palvelutalotontit

Kuntalain mukaan kaupungin tulee tehdä pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset markkinahintaisina.

Vuokraoikeuden siirto


Vuokrasopimusta ei ole mahdollista siirtää kaupungin toimesta uudella vuokrasopimuksella uusille vuokralaisille, vaan tällöin vuokralaisen on myytävä tontinvuokraoikeus uusille henkilöille kirjallisella kauppakirjalla.

Kauppakirja on toimitettava kaupungille, jotta kaupunki saa tiedon vuokralaismuutoksista ja voi lähettää maanvuokralaskut oikeille maanvuokralaisille.

Vuokraoikeuden siirrosta peritään taksan mukainen maksu. Vuonna 2026 maksu on 78 euroa.

Vuokraoikeuden rekisteröinti

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisen tulee kirjata (rekisteröidä) vuokraoikeutensa. Se tapahtuu hakemalla vuokraoikeuden kirjausta Maanmittauslaitoksesta.



Vanhoissa vuokrasopimuksissa vuokraoikeuden kirjausta on mahdollista jatkaa vuokra-ajan aikana uudella vuokrasopimuksella, hakemalla sitä Maanmittauslaitokselta, joka perii siitä maksun. Mikäli vuokra-aika ehtii päättyä, vuokralaisen tulee hakea uudestaan vuokraoikeuden kirjausta (erityisen oikeuden kirjaus), joka on hiukan kalliimpaa kuin kirjauksen muuttaminen.

Myös tontinvuokraoikeuden myynnin yhteydessä uuden vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeuden kirjauksen muuttamista omiin nimiinsä Maanmittauslaitokselta.

Maanvuokraoikeuden kirjaaminen on pakollista kaupungin tonttien vuokrauksessa, kun vuokraoikeus voidaan luovuttaa edelleen maanomistajaa kuulematta, alueella on vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia ja alueelle saa rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia. Ohjeita erityisen oikeuden kirjaamiseen saa Maanmittauslaitoksen sivuilta: [Maanmittauslaitos.fi](https://maanmittauslaitos.fi)

Jos asuintonttisi maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on päättymässä, ota hyvissä ajoin yhteyttä maaomaisuuteen sopiaksesi sopimuksen jatkamisesta.

Sini Ojalainen

Kaupungingeodeetti, kaupanvahvistaja
020 617 4456

Erik Forstén

Maankäyttöpäällikkö, Imatran Vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtaja
020 617 1050