



Tonttien vuokra

Vuokrattavien asuntotonttien 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 vesistö näkymät.

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.

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 km^2 .

Yhtiömuotoiset kerrostalo-, rivitalo- ja palvelutalotontit

Kuntalain mukaan kaupungin tulee tehdä pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset markkinahintaisina.