

Asumiskäytössä oleva tontti

Aihepiirin laajuuden perusteella asiaa on pyritty käsittelemään vuonna 2008 laaditun selvityksen perusteella, jolloin on tutkittu asuntotonttien (kerrostalotonttien) vuokrien vaikutusta vastikkeeseen sekä muiden tonttien vuokran muodostumisen periaatteita.

Tuolloin kerrostalotonttien maanvuokran vaikutus vastikkeeseen vaihteli välillä 0,10 euro/m² - 2,70 euroa/m²/kk.

Hitas-tuotannon osalta halvimmat maanvuokrat ovat niissä kohteissa, jotka on rakennettu Hitas-järjestelmän käyttöön oton alkuvaiheessa 1980-luvun alussa kaupungin reuna-alueille. Muun muassa Malmin-kartanossa maanvuokran vaikutus hoitovastikkeeseen oli muutama vuosi sitten halvimmillaan noin 0,50 euroa/m²/kk. Kalleimmat Hitas-kohteiden vuokrat olivat keskustassa ja Ruoholahden alueella, jossa maanvuokran osuus hoitovastikkeessa oli noin 2,35 euroa/m²/kk.

Sääntelemättömässä tuotannossa halvimmat maanvuokrat olivat muutama vuosi sitten kohteissa, jotka oli vuokrattu 1950-luvun alussa. Näissä vaikutus hoitovastikkeeseen oli yleisesti noin 0,11 – 0,13 euroa/m²/kk. Kallein sääntelemättömän kohteen maanvuokra oli tuolloin Arabianrannassa, jossa maanvuokran vaikutus hoitovastikkeessa oli enimmillään noin 2,66 euroa/m²/kk.

Vertailun vuoksi todettakoon, että Kalasataman uudella asuin- ja toimintila-alueella Sörnäistenniemen parhailla paikoilla sijaitsevien kalleimpien sääntelemättömien tonttien maanvuokran vaikutus vastikkeeseen olisi tällä hetkellä (ind. 1828, 12/2011) ilman alkuvuosialennuksia noin 3,07 euroa/m²/kk ja ottaen huomioon myönnettävät alkuvuosialennukset (20 %) noin 2,46 euroa/m²/kk.

Lopuksi voitaneen vielä todeta, että vuoden 2010 lopussa päättyneiden asuntotonttien vuokrasopimuksia uusittaessa niiden uuden vuokran (100 %) vaikutus vastikkeeseen vaihteli tonttien sijainnista ja käyttötarkoituksesta riippuen ollen noin 1,46 – 2,77 euroa/as-m²/kk (ind. 1750). Ensimmäisenä vuotena 2011 perittiin mainitusta vuokrasta kuitenkin vain 50 % jne.

Palveluasumiskäytössä oleva tontti

Palveluasumiskäytössä olevalla tontilla tarkoitettaneen vanhainkoteja tai erilaisia ryhmäkotiasuntoja tai muita Y-tilan luonteisia vuokrauksia.

Ryhmäkodeista ja vastaavasta erityisasumisesta sekä niihin liittyvistä palvelutiloista on peritty vakiintuneen käytännön mukaan Y-tilan mukaista vuokraa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista

peritystä tai asuintilan vuokrasta. Ryhmäkotiasunnot eivät ole itsenäisiä asuntoja, ja niistä puuttuvat esimerkiksi omat keittiöt. Asukkaat ovat myös usein jatkuvan hoidon tarpeessa.

Liikuntakäytössä, yritystoiminta
Liikuntakäytössä, voittoa tavoittelematon

Kulttuurilaitoksen käytössä

Liikuntakäytössä olevien tonttien vuokrauksesta vastaa liikuntalautakunta. Kulttuurikäytössä olevien tonttien vuokrat sisältyvät rakennuksen tilavuokriin, joita hoitaa kiinteistöviraston tilakeskus.

Huoneenvuokraan sisältyvät eri lajit

Kaupunginhallituksen päätöksen 4.10.1993 (1521 §) mukaan rakennettujen kiinteistöjen ja huonetilojen vuokran perusteena on käypä markkinavuokra. Vuokraukseen liitetään indeksiehto, ja vuodesta 1995 alkaen tehdään kiinteistökohtaiset vuokrat ns. massavuokrausten sijasta.

Tonttien maanvuokrasopimukseen ei sisälly huoneenvuokraa. Tontti-osastolla ei myöskään tehdä huoneenvuokrasopimuksia.

Tilakeskus tekee koko kiinteistön (tontti ja rakennus) osalta nykyään lähinnä ylläpitovuokrasopimuksia, mutta myös jonkun verran pääomavuokrasopimuksia. Lisäksi tilakeskus tekee rakennuksen tilojen osalta huoneenvuokrasopimuksia. Kaikkiin mainittuihin sopimukseen sisältyy myös maanvuokran osuus. Tilakeskus hinnoittelee mainitut sopimukset kaupungin sisäiset kustannusperusteisesti ja kaupungin ulkopuolisesti markkinahintaisesti.

Liiketoiminnan käytössä

Teollisuus- ja varastotonttien uusien vuokrasopimusten vuosivuokrat vaihtelevat 8 – 16 euroa/k-m² lähinnä sijainnista riippuen. Samoin liike- ja toimistotonttien uusien vuokrasopimusten vuosivuokrat vaihtelevat 18 – 36 euroa/k-m². Vuokrat perustuvat alueen kohtuulliseen käypään hintaan.

Tontit, joista ei peritä vuokraa

Kaupungilla on vanhoja pitkäaikaisia indeksiin sidottuja vuokrasopimuksia, joista ei peritä vuokraa. Tontin vuokraa ei yleensä peritä sinä aikana, kun tonttia/rakennusta käytetään yleishyödylliseen toimintaan. Tällaisia toimintoja ovat esimerkiksi asuntola, opiskelija-asuntola, vanhainkoti/sairaskoti, palvelutalo/hoitokoti, koulurakennus, sairaala, paloasema, päiväkotit, seurakuntatalo, urheilu- ja liikuntatarkoitukset.

Mainittujen tonttien uudelleen vuokrauksen yhteydessä siirrytään ottaen huomioon kaupunginhallituksen päätös myös niiden osalta vakiintuneeseen käytäntöön, joissa tonteista peritään rakennusoikeuden perusteella ns. kohtuullista käypää vuokraa ja jolloin aikaisemmin myönnetyt alennukset poistuvat käytöstä.

Autopaikkojen maanvuokra

Mikäli autopaikkatontit (LPA) ja maanalaiset alueet palvelevat asuntotontteja niiden kaavaan perustuvina velvoiteautopaikka-alueina niiden vuosivuokrat määrätään nykyisen käytännön mukaan pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetri- tai kerrosneliömetrihintana yhtä (1) euroa.

