

Kaupungin peltoalueista perimien vuosivuokrien indeksointi sopimusta jatkettaessa

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.06.2024 § 43

579/02.05.00.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Taustaa

Naantalin kaupungilla on omistamillaan mailla noin 120 hehtaaria peltolohkokasterin mukaisia peruslohkoa, joita on vuokrattu pellonvuokrasopimuksin viljelijöille 3-10 vuoden vuokrakausin. Kaupungin periaatteena on ollut, että pellonvuokrasopimusta jatketaan vuokrakauden päättyessä saman vuokralaisen kanssa, mikäli vuokralaisella on ollut tähän halua. Uudessa pellonvuokrasopimuksessa on tällöin huomioitu tarpeelliset tarkennukset sopimusehtoihin. Samalla on tarkistettu vuosivuokra vastaamaan vuokrakauden aikana tapahtunutta hintakehitystä, sillä pellonvuokrasopimukseen ei ole kirjattu indeksiehtoa.

Vuosivuokran tarkistus on pääosin tehty elinkustannusindeksin tai rahan arvon muutoksen mukaan. Tämä on kuitenkin osoittautunut ongelmalliseksi, sillä peltomaan arvon muutos ei ole viime vuosina ollut samanlainen kuin elinkustannusindeksin tai rahan arvon muutos.

Tämä ero on tullut parhaiten esiin Maanmittauslaitoksen vuosittain keräämästä Pellon hintakehitys-aineistosta, jossa tarkastellaan peltomaan hintaa vuoden aikana tehtyjen edustavien vertailukauppojen perusteella. Valtakunnallinen aineisto on jaettu seitsemään eri hinta-alueeseen, josta kustakin julkaistaan vuosittain edustavien vertailukauppojen määrä sekä näissä kaupoissa toteutunut pellon hehtaariarvon mediaani sekä keskiarvo.

Aineiston mukaan peltomaan keskiarvoinen hehtaarihintaa on pysynyt melko samalla tasolla valtakunnallisesti edelliset kymmenen vuotta, kun vastaavasti elinkustannusindeksi on vuosien 2014 ja 2023 välillä noussut hieman yli 20 % ja rahan arvon muutos on vastaavalla aikavälillä ollut hieman alle 20 %. Tällöin mikäli vuosivuokraa tarkistetaan sopimusta uusittaessa elinkustannusindeksillä tai rahan arvon muutoksella, kasvaa samalla vuosivuokran prosentuaalinen osuus pellon todellisesta arvosta, mikä taas ei ole vuokraamisen tarkoitus.

Periaate-ehdotus

Edellä tuodun hintakehityseron vuoksi ehdotetaan periaatteeksi, että jatkettavien pellonvuokrasopimusten osalta vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden vaihtuessa Maanmittauslaitoksen Pellon hintakehitys-aineiston mukaan. Aineisto on kattanut hinta-alueelta 1 (Ahvenanmaa, Kanta-Häme, Satakunta, Uusimaa ja Varsinais-Suomi.) keskimäärin noin 200 edustavaa vertailukauppaa vuosittain, joten se on riittävän laaja siihen, että vuosittaisten kauppojen keskiarvon mukaiset kohteet ovat ominaisuuksiltaan vuodesta riippumatta sen verran lähellä toisiaan, jolloin arvon vaihtelu vastaa kohtuullisella luotettavuudella pellon perushinnan vaihtelua.

Tällä periaatteella jatkettavissa sopimuksissa uusi vuosivuokra muodostettaisiin siten, että vanha vuokra kerrotaan aineiston hinta-alueen 1 viimeisimmän keskiarvoisen hehtaariarvon ja vuokrakauden pituuden verran taaksepäin haetun vuoden keskiarvoisen hehtaariarvon välisellä suhteella. Esimerkiksi 31.5.2024 päättyneen viisivuotisen sopimuksen vuokrakertoimeksi sopimusta uusittaessa muodostuisi vuoden 2023 arvo 11123 jaettuna vuoden 2018 arvolla 10475 $\approx 1,06$.

Ottamalla käyttöön Pellon hintakehitys-aineistoon perustuvan tavan indeksoida vuosivuokra sopimuskauden vaihtuessa, kaupunki pyrkii varmistamaan sen, että pellon todellinen arvo ja vuosivuokra vastaavat toisiaan myös uudella sopimuskaudella; Todellisen arvon ja vuosivuokran suhde pysyy indeksoinnista huolimatta vakiona, kuten myös eri peltolohkojen väliset keskinäiset arvoerot. Tämä periaate tarkoittaa toisaalta sitä, että pellon vuosivuokra voi laskea, mikäli pellon todellinen arvo on laskenut sopimuskauden aikana. Aineisto on riittävän laaja ja ulkopuolisen asiantuntijatahon teettämä, joten sen voidaan katsoa olevan luotettava kuvaus peltomaan todellisesta arvonkehityksestä. Päätös vuosivuokran indeksoinnin määräytymisperiaatteesta antaa myös vuokralaiselle jo ennakoon tietoa siitä, minkä suuruinen vuosivuokra tulisi olemaan uudella sopimuskaudella.

Mikäli periaate päätetään ottaa käyttöön, olisi se voimassa toistaiseksi. Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi on perusteltua korjata huhti-toukokuussa 2024 jatkettujen kahden pellonvuokrasopimuksen rahan arvon muutokseen perustunut vuosivuokran määrittäminen vastaamaan myös tätä periaatetta. Tämä vaatii erikseen valmisteltavan viranhaltija- tai toimielinkehtaisen korjaavan päätöksen.

Liitteenä maanmittauslaitoksen koostama kuvaaja sekä taulukko pellon hintakehityksestä alueittain vuosina 2000-2023.

Liite 1, KHJ 17.6.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunki ottaa käyttöön jatkettavien pellonvuokrasopimusten osalta vuosivuokran indeksoinnissa periaatteen, että sopimuskauden vaihtuessa vuosivuokra tarkistetaan Maanmittauslaitoksen tuottaman Pellon hintakehitysaineiston hinta-alueen 1 keskiarvoisen hehtaariarvon muutosta vastaavalla tavalla.
- Tarkistus tehdään siten, että vanha vuokra kerrotaan aineiston viimeisimmän keskiarvoisen hehtaariarvon ja vuokrakauden pituuden verran taaksepäin haetun vuoden keskiarvoisen hehtaariarvon välisellä suhteella. sekä:
- Tätä periaatetta noudatetaan toistaiseksi ja vuonna 2024 jo jatkettujen pellonvuokrasopimusten osalta. Jatkettujen pellonvuokrasopimusten suhteen tehdään toimielin- tai viranhaltijakohtaiset korjaavat päätökset.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.