

Erillispientalotontin uudelleenvuokraamisessa noudatettavat periaatteet

Nämä periaatteet koskevat niitä Naantalin kaupungin vuokraamia erillispientalotontteja, joiden vuokra-aika on alkanut ennen 1.1.1989.

Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille.

Vuokrasuhdetta voidaan jatkaa uudella maanvuokrasopimuksella seuraavin periaattein:

1. Edellytykset vuokrasopimuksen uusimiselle tarkistetaan etukäteen. Jos tontin osalta on olemassa esimerkiksi maankäytön kehityskuvaan, tontin käyttöön tai kaavalliseen tilanteeseen liittyvä uudelleenvuokraamisen este, voi kaupunki olla vuokraamatta tonttia uudelleen.
2. Uudelleenvuokraamisen yhteydessä voidaan vuokra-alueen rajoja muuttaa, jos tämä on voimassa olevan asemakaavan, tiedossa olevan maankäytön muutoksen tai muun vastaavan syyn vuoksi perustellusti tarpeen.
3. Tontti vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla tontin nykyiselle vuokralaiselle sellaisilla hallintasuhteilla kuin tontin rasisitustodistukseen on kirjattu.
4. Uudella sopimuksella vuokrattavien erillispientalotonttien vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokra-aika alkaa välittömästi päättyvän vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymishetken jälkeen.
5. Vuokra määräytyy kulloinkin voimassa olevan aluehinnoittelun mukaan määritellyn pääoma-arvon perusteella. Vuosivuokra on 5,7 % pääoma-arvosta (tontin perushinnasta).

Aluehinnoittelu on kaupunginhallituksen päätöksen xx.xx.2026 § xx mukaan toistaiseksi seuraava:

Alue, jossa tontin pääoma-arvo määritellään tapauskohtaisesti

Alue A: 81 €/m²

Alue B: 54 €/m²

Alue C: 36 €/m²

Aluehinnoittelu on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksiluku on vuoden 2026 keski-indeksi ja tarkistusindeksiluku vuokrasopimuksen päättymisvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku; tai mikäli päätös vuokrasopimuksen uusimisesta tehdään ennen kuin ko. indeksiluku on tiedossa, viimeisin tiedossa oleva vuoden keski-indeksiluku.

Lisäksi viitenä ensimmäisenä vuokravuotena vuokrasopimuksen alkamisesta lukien vuokraa maksetaan 70 % täysimääräisestä vuosivuokrasta. Alennettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista.

6. Kaupungilla on vuokra-aikana oikeus tarkistaa vuokra vastaamaan käypää vuokratasoa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.
7. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen vuokra-ajan kuluessa kaupungin erikseen päättämällä hinnalla.

Lunastushinnoittelu on toistaiseksi seuraava:

Alue, jossa tontin lunastusarvo määritellään tapauskohtaisesti

Alue A: 90 €/m²

Alue B: 60 €/m²

Alue C: 40 €/m²

Hinnoittelu on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksiluku on vuoden 2026 keski-indeksi ja tarkistusindeksiluku tontin lunastushakemuksen saapumiskuukautta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiluku.

8. Vuokralaisella on etuoikeus uuden sopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä saada tontti välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että
 - a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
 - b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.
 - c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.