

Valtuutettu Hannu Peurasaaren ja neljän muun valtuutetun aloite pitkäaikaisen vuokrasuhteen huomioimisesta kaupungin yritysvuokratontin lunastushinnassa

Kaupunginvaltuusto 31.01.2022

Valtuutettu Hannu Peurasaari esitti seuraavan aloitteen:

Valtuustoaloite pitkäaikaisen vuokrasuhteen huomioimisesta kaupungin yritysvuokratontin lunastushinnassa.

Kaupungin vuokratontin vuokraajalla on oikeus ostaa tontti omaksi. Tontit myydään kaupunginvaltuuston hyväksymillä yksikköhinnoilla, jotka on sidottu elinkustannusindeksiin. Kaupunki alentaa tontin myyntihintaa tietyillä vuokra-aikaan liittyvillä edellytyksillä. Mikäli omakotitalon tontin vuokrasopimus on ollut voimassa vähemmän kuin 5 vuotta, alennetaan myyntihintaa 20 prosentilla ja 10 prosentilla, mikäli vuokrasopimus on ollut voimassa enintään 10 vuotta. Yritystontteja hinnanalennus ei koske.

Lukuisat kemiläiset yrittäjät harjoittavat liiketoimintaa yrityksen omistamassa liikelaitoksessa kaupungin omistamalla vuokratontilla. Varsin monet yritykset ovat toimineet vuokraamallaan liiketontilla jo pitkään ja maksaneet tontinvuokraa kaupungille jopa useita kymmeniä vuosia. Yrityksen pitkäaikaisen vuokrasuhteen huomioiminen yritystontin myyntihinnassa vilkastuttaisi liiketonttien kauppaa ja sillä olisi myös monia muita myönteisiä vaikutuksia. Se olisi positiivinen signaali kiinteistömarkkinoille. Vuokratontin ostaminen omaksi sitouttaa yrittäjän ja yrityksen aiempaa enemmän liikepaikkaansa eli Kemiin. Se myös motivoi ylläpitämään ja kehittämään toimipaikkaa ja pitämään tontin ja sen maapohjan puhtaana ja kunnossa. Toimipaikkaansa sitoutuneet ja toimintaansa kehittävät ja yritykset lisäävät samalla kaupungin elinvoimaa. Tonttikauppojen lisääntyminen lisää myös tulovirtaa kaupungin kassaan ja edesauttaa kaupunkia saavuttamaan asettamansa maa-alan ja tontinmyynnin tavoitteet.

EU:n säännökset rajoittavat yritykselle myönnettävän julkisen etuuden määrää. Aloitteessa esitettävä pitkäaikaisen vuokrasuhteen johdosta myönnettävä 10 tai 15 prosentin alennus yritystontin kauppahinnasta on linjassa ja sovussa EU:n valtioneuvoston päätösten kanssa, koska alennus euromääräisesti asettuu komission de minimis-asetuksen eli vähämerkityksellistä tukea koskevan komission asetuksen (1407/2013) asettaman rajan alapuolelle.

Esitämme valtuustoaloitteena, kaikki edellä kerrottu perustelu huomioon ottaen, että kaupunki päättää myöntää pitkäaikaisen yritystontin vuokrasuhteen perusteella alennusta tontin myyntihinnasta seuraavasti: yli 10 vuotta vuokrasuhteessa olleelle yritykselle 10 prosentin ja yli 20 vuotta vuokrasuhteessa olleelle yritykselle 15 prosentin alennuksen yritystontin myyntihinnasta, kun yritys päättää ostaa vuokratontin itselleen. Uusissa vuokrasopimuksissa tämä asia voitaisiin kirjata vuokrasopimukseen.

Aloitteessa mainittu alennus voitaisiin ulottaa koskemaan myös yhteisöjä ja säätiöitä.

Päätös

Aloite lähetettiin kaupunginhallitukselle tarvittavia toimenpiteitä varten.

Valmistelu

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee aloitteen tietoon saatetuksi ja ohjaa sen elinvoimalautakunnalle huomioitavaksi osana maapoliittisen ohjelman valmistelua. Elinvoimalautakunta antaa vastauksen aloitteeseen ko. ohjelman valmistelun jälkeen.

Päätös Kaupunginhallitus merkitsi aloitteen tietoon saatetuksi ja päätti ohjata sen elinvoimalautakunnalle huomioitavaksi osana maapoliittisen ohjelman valmistelua. Elinvoimalautakunta antaa vastauksen aloitteeseen ko. ohjelman valmistelun jälkeen.

**Elinvoimalautakunta 19.02.2025 § 14
77/10.00.02/2022**

Valmistelu Kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi, puh. 050 594 8440

Valtuutettu Peurasaaren ja neljän muun valtuutetun aloite on kannatettava.

Kaupungilla on voimassa alennusprosentit omakotitonttien osalta aloitteessa kuvatulla tavalla, mutta tämän alennuksen käyttäminen on ollut erittäin harvinaista. Enemmästi kyselyjä alennuksen suhteen on tullut tapauksissa, jolloin vuokrasopimus päättyy ja se on uusittava. Näissä tapauksissa vuokra yleensä nousee, jos sopimus on vanhan vuokrahinnoittelun mukainen. Aloitteen mukaisella menettelyllä on todennäköisesti tonttikauppaa lisäävä vaikutus.

Maankäyttö esittää aloitteen mukaista menettelyä otettavaksi käyttöön siten, että alennusprosentit koskisivat myös asuinkäyttöön kaavoitettuja tontteja ja teollisuustontteja. Omakotitalotonttien nykyisestä alennusmenettelystä voitaisiin luopua.

Maankäyttö esittää, että se valmistelee aloitteen pohjalta toimintaohjeen alennusprosenttien käyttämisestä elinvoimalautakunnan päätettäväksi.

Kaupungilla on voimassa oleva maapoliittinen ohjelma.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus Lautakunta päättää antaa edellä selostetun vastauksen valtuustoaloitteeseen.

Päätös Lautakunta päätti antaa edellä selostetun vastauksen valtuustoaloitteeseen.