

KOIJUSAAREN MÖKKITONTTIEN VUOKRAMIESTEN HUOJENNUSANOMUS TONTIN VUOKRAAN

746/10.00.02/2019

TEKN 11.12.2019 § 244

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Keväällä 2020 päättyy suuri osa nykyisistä Tornion kaupungin kesämökkien vuokrasopimuksista, jolloin vuokrasopimukset tulevat pääsääntöisesti uusittaviksi. Alueiden vuokramiehille on lähetetty marraskuun lopulla teknisen johtajan tekemät viranhaltijapäätökset sopimusten uusimisista tai tonttien myymisestä kaupunginvaltuuston 27.6.1994 § 73 vahvistaman tonttihinnoittelun mukaisesti, jonka teknisten palvelujen lautakunta on 25.5.2003 § 218 sitonut elinkustannusindeksiin. Koijusaaren osalta vuokramiehet ovat ehtineet lähettää anomuksen tontinvuokrien huojentamisesta, joten asia on tuotu teknisten palvelujen lautakunnan käsittelyyn. Koijusaaren alueella vuokrasopimuksia päättyy 12 kpl, Leppikarista 21 kpl, Mustanlahti-Alkunkari alueelta 20 kpl ja Prännäristä 7 kpl.

Koijusaaren mökkitonttien vuokramiehet pyytävät Tornion kaupungin teknistä virastoa/lautakuntaa 19.11.2019 päivätyllä kirjeellä tarkistamaan vuokrankorotuksen tason. Anomuksessa mainitaan, että Tornion kaupunki on korottamassa vuokria noin nelinkertaiseksi tonttien vuokran tullen olemaan noin 750 euroa/vuosi ja tonttien lunastushinta 15 000 – 16 000 euroa. Mökkiläisten mielestä tuotto-odotus on kohtuuttoman korkea ottaen huomioon, että maa-alue on lahjoituksena saatu eikä tämän suuruisia tuottoja nykyään ole saatavilla muillekaan sijoituksille.

Mökkiläisten mielestä suunniteltu korotus on kohtuuton useastakin syystä. Anomuksessa mainitaan mm. seuraavia:

- Tieosuuskunta on peruskorjannut tien ja ylläpitää sitä vuosittaisilla toimenpiteillä ja osuuskunnan jäsenet pitävät vuosittain talkoita ja siistivät saaren ympäristöä risukoista ym.
- Mökkiläiset ylläpitävät vesiosuuskuntaa omalla kustannuksellaan, josta ei aiheudu kaupungille mitään kustannuksia, vaan sen sijaan vesilaitokselle tuloja
- Liakkajoki ei ole verrattavissa merenranta- tai Tornionjoen rantatontteihin eikä ole kalastuksen kannalta merkittävä.
- Jätevesiasetus on aiheuttanut mökkiläisille ylimääräisiä kuluja ja vuokrankorotus lisäisi merkittävästi kustannuksia
- Tornion kaupungin panostus Koijusaareen on ollut vähäistä eikä aiheuta kaupungille kuluja eikä panostusta resurssimielessä. Sen sijaan kaupunki saa mökkiläisiltä erilaisina veroina ja maksuina:

- vuokratuloa, kiinteistövero, vesilaitoksen tulouttamaa voittoa ja jätehuollon perusmaksuna.
- Maksut tuntuvat kohtuuttomilta, koska mökkien käyttöaika todellisuudessa on n. 3 kk. Mikäli tontin vuosivuokraa korotetaan 750e/vuosi, se merkitsee n. 250 euron kuukausivuokraa kesäkäytössä oleville mökeille.
- Huojennusanomus kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Tornion kaupungissa on huvilatonteille voimassa kaupunginvaltuuston 27.6.1994 § 73 vahvistama tonttihinnoittelu, jonka teknisten palvelujen lautakunta on 25.5.2003 § 218 sitonut elinkustannusindeksiin. Ranta-asemakaavojen mukaiset mökkitontit on vuoden 1994 jälkeen vuokrattu tai myyty hinnoittelun mukaisesti.

Tonttien perushinnat hinnoittelun mukaan ovat alueittain seuraavat vuoden 2019 hintatasossa: Koijusaari Liakanjoki 6,289 e/m², Koijusaari Keski-joki 4,192 e/m², Prännäri 6,289 e/m², Mustanlahti – Alkunkari 6,289 e/m² ja Leppikari 7,337 e/m². Tontin vuokra on 5 % tontin pinta-alan mukaan lasketusta myyntihinnasta. Hinnoittelupäätöksen mukaan tontilla voi olla seuraavia alennustekijöitä:

Omarantainen tai lähes omarantainen 0 %

Tontin ja rannan välissä yli 30 m leveä puisto ja /tai muu yl. alue 15%

Takarivin tontti 50%

Tontista yli 50% alle +2,00 N-60 tasossa (+ 2,41 N 2000) 15%

Voi huomioida kaksikin alennustekijää, jotka lasketaan yhteen.

Laadittavien mökkitonttien vuokrasopimukset on tehty hinnoittelun voimaan tultua sen mukaisesti. Myös, mikäli vuokramies on halunnut lunastaa tontin omakseen, on myyntihinta laskettu hinnoittelun mukaan. Vuonna 1994 voimaan tulleen hinnoittelun mukaisia vuokrasopimuksia on voimassa seuraavasti: Mustanlahti 17 kpl, Prännäri 5 kpl, Leppikari 3 kpl ja Koijusaari 4 kpl. Hinnoittelun mukaan tontteja on myös myyty vuosien aikana yli 20 kappaletta eri alueilta (yksi Koijusaaren alueelta Piessankujalta). Koijusaaren alueella on kaksi vuokrasopimusta Liakanjoen puolella nykyisen mukaisella hinnoittelulla, joissa tontin vuokrat ovat noin 600 euroa/vuosi. Tontit ovat hiukan pienempiä kuin nyt keväällä päättyvien vuokrasopimusten mukaiset tontit. Keski-joen puolella vuokralla olevien tonttien vuokrat ovat hiukan huokeammat em. hinnoittelusta johtuen, n. 500 e/vuosi. Vapaana Koijusaaren alueella on yksi tontti Keski-joen puolella. Nyt uusittavaksi tulevien tonttien vuosivuokrat olisivat hinnoittelun mukaan 703,05 – 800,52 euroa/vuosi lunastushinnan ollessa välillä 14 061,05 – 16 010,48. Samalla tasolla olisivat suurelta osin myös muiden uusittavaksi tulevien tonttien vuokratasot, joista on tehty viranhaltijapäätökset. Merenrannalla olevien tonttien osalta osaan tonteista tulee alavuuden mukaan 15 %:n alennus tai takarivin tonteissa 50 %:n alennus. Silti esim. Leppikarissa alennuksen jälkeenkin tonttien hinnaksi jää 6,236 e/m².

Tonttien vuosivuokrien ovat myös Kojijusaaren tonttien tasolla ollen muutamassa yli 1000 e/vuosi ja myyntihintojen ollessa välillä 12 266,37 – 26 584,41 euroa tonttien suuresta koosta johtuen. Lähetetyistä viranhaltijapäätöksistä voi tosin tulla vielä oikaisuvaatimuksiakin lautakunnan käsiteltäväksi.

Tonttien nykyiset vuokrat ovat Kojijusaaren uusittavilla tonteilla hie-
man alle 200 euroa/vuosi. Vuokrat eivät ole nykyhinnoittelun eivätkä nykyisen hintatason mukaisia. Samankaltainen tilanne on myös muiden alueiden uusittavilla sopimuksilla, joista on siis tehty viranhaltijapäätökset. Monilla tontin vuokra nousisi moninkertaiseksi verrattuna vanhaan vuokraan. Tilanne johtuu siitä, koska nykyisten, 30 vuotta vanhojen vuokrasopimusten vuokratasot ovat olleet lähtötilanteessa verrattain alhaiset, eikä vuokratasoa pystytä vuokrakauden aikana tarkistamaan hintojen nousun mukaan muuten kuin elinkustannusindeksillä. Uusissa sopimuksissa lähtökohtaisesti vuokran määrä tulee kaupunginvaltuuston vahvistamasta hinnoittelusta, jota on siis noudatettukin sen tultua voimaan. Sama tilanne on myös omakoti- ja yritystonttien osalta, joiden vuokrasopimuksia uudistetaan vuosittain samoin periaattein.

Teiden osalta voidaan todeta, että osaan mökkitonteista ei mene tietä lainkaan (Leppikarin saari ja Alkunkari). Mustanlahdessa ja Prännärissä on tiet, mutta Tornion kaupungin kunnossapitopuolen mukaan kaupunki ei huolehdi tiestön kunnossapidosta, vaan erillinen tiekunta. Vuoden 1994 jälkeen laadituissa vuokrasopimuksissa on myös maininta, että vuokramies on velvollinen yhdessä toisten rantakaava-alueen tontinomistajien ja vuokramiesten kanssa rantakunnan osakkaana osallistumaan mahdollisesti rantakaavatoimituksella perustettavien teiden ja muiden yhteiskäyttöalueiden rakentamiseen ja kunnossapitoon.

Vesihuollon osalta muilla alueilla kuin Prännärissä ja Kojijusaassa ei ole mahdollisuutta liittyä vesihuoltoverkostoon. Tornion Vesi Oyltä saadun tiedon mukaan Mustanlahdella on vesiposti ja Prännärissä muutama, koska siellä kaikki Tornion Vesi Oy:n mukaan ei ole liittyneet vesijohtoverkostoon. Liittyjien on maksettava liittymismaksu. Leppikarissa ei ole vesiposteja.

Kojijusaaren alueella on myös sähköverkko, joten ympärivuotinen vapaa-ajan asuminen on teknisten palvelujen näkemyksen mukaan mahdollista.

LIITE

Kojijusaaren mökkiasukkaiden huojennusanomus
Karttaote

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta päättää, että Kojusaaren mökkitonttien vuokrasopimukset uusitaan kaupunginvaltuuston 27.6.1994 § 73 vahvistaman tonttihinnoittelun mukaan, jonka teknisten palvelujen lautakunta on 25.5.2003 § 218 sitonut elinkustannusindeksiin, jotta vuokramiehiä ja tontin jo ostaneita ei saateta eriarvoiseen asemaan.

Lisäksi lautakunta toteaa, että mökkitonttien maanvuokrasopimukset ja mahdolliset tonttien myynnit voidaan toteuttaa viranhaltijapäätöksin.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:

Kojusaaren vuokramiehet
Tekninen johtaja
Maankäyttöinsinööri
Paikkatietosihteeri
