

Oikaisuvaatimus tontin 297-15-30-3 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 161
524/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Lång Maija
puh. +358 44 718 5536
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus Särkiniemessä sijaitsevan tontin 297-15-30-3 maanvuokrasopimus päättyy 31.3.2023. Tontti on asemakaavassa osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (Ar). Tontin pinta-ala on 1 742 m² ja rakennusoikeus 750 k-m².

Asuntotonttien maanvuokrasopimukset uusitaan pääsääntöisesti noin 30 vuotisilla sopimuksilla. Uusissa vuokrasopimuksissa tonttien vuokrat määräytyvät kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 74 hyväksymien asuntotonttien hinta-alueiden ja niiden hintojen perusteella. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin ja hintoja tarkistetaan vuosittain indeksin muutoksen mukaisesti.

Tontin 297-15-30-3 maanvuokrasopimus uusittiin tonttipäällikön 17.6.2022 § 154 päätöksellä 31.12.2053 saakka. Tontilla sijaitsee neljän asuinhuoneiston rivitalo. Vuokra määräytyy rivitalotonteilla tontin rakennusoikeuden mukaan, vuosivuokran ollessa 4 % tontin pääoma-arvosta. Käytetyn rakennusoikeuden määrä otetaan vuokran määrittämisessä huomioon, mikäli se on suurempi kuin asemakaavan sallima rakennusoikeus. Käytetyn rakennusoikeuden määrä tontilla on 858 k-m². Elinkustannusindeksillä tarkistettu tämän hetkinen rivitalotonttihinta rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla Särkiniemen alueella on 173,85 €/k-m². Täten tontin uudeksi vuokraksi muodostuu 858 €/k-m² * 173,96 €/k-m² * 0,04 = 5 967 euroa.

Tontin vuosivuokra vuonna 2022 on 850,82 euroa. Vuokra perustuu vuoden 1980 pääoma-arvoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousee 7-kertaiseksi. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 päätöksen mukaisesti asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksin-, nelin- tai kuusinkertaiseksi. Yli kuusinkertaisessa korotuksessa vuokrasta annetaan 50 % alennusta neljältä ensimmäiseltä vuodelta ja sen jälkeen 25 % alennusta seuraavilta kolmelta vuodelta, kuten tonttipäällikön vuokraus päätöksessä on päätetty.

Tontin vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään vuosivuokran kohtuullistamista koko vuokrasopimuksen ajalle. Vuokralaisen mielestä korotus on kohtuuton ja

korotukset taloyhtiölle kestävämmät. Pienen neljän huoneiston taloyhtiö ja sen omistajien talous ei siedä rajua vuokran korotusta. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tonttivuokran hinnoittelussa pitäisi huomioida taloyhtiön koko. Tonttivuokran ohella kustannuspaineiden nousua aiheuttavat myös remontit sekä lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksien nouseminen. Kustannusten nousu vaikuttaa asumiskustannuksiin ja asuttavuuteen. Vuokralaisen mielestä Särkiniemen osalta aluehinnoittelu ei ole oikeudenmukaista eikä perusteltua. Etäisyys keskustasta ei vuokralaisen mielestä ole enää oleellista, kun palveluita on siirtynyt pois alueelta. Liikenteen melua kantautuu sekä moottoritieltä että Saaristokadulta. Myös Bellanrannan toiminta lisää meteliä ja heikentää alueen arvoa asumisympäristönä. Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttivuokran nousu toisi mukanaan huiman korotuksen kiinteistöveroon. Taloyhtiö katsoo myös, että reagointiaika vuokran korotukseen on kohtuuton.

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä määritelty uusi vuokra perustuu kaupunkirakennelautakunnan 7.2.2021 § 74 hyväksymään tonttihintaan. Ajan kuluessa tonttihinnat ovat pääsääntöisesti jääneet jälkeen yleisestä tonttien markkinahintakehityksestä. Täten kaupunki näki tarpeellisena tonttihintojen päivittämisen markkinahintatasolle ja tonttihintojen määrittelyn siten, että ne olisivat alueittain linjassa keskenään. Kaupunkirakennelautakunnan alkuvuodesta 2021 vahvistamat hinta-alueiden rajaukset ja hinnat perustuvat kiinteistöarviointia harjoittavien konsulttitoimistojen tekemiin hintaselvityksiin sekä kaupungin hintanäkemykseen. Yksittäisen tontin vuokran nousuun vaikuttaa paljon se, kuinka vanha uusittava maanvuokrasopimus on ja minkä suuruinen perusvuokra on ollut sopimuksen alkaessa. Myös vuokramääräytymisperusteet ovat vuosien saatossa muuttuneet. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymästä hinnoittelusta tai vuokramääräytymisperiaatteista, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Oikaisuvaatimuksessa mainittuun kiinteistöveroon liittyen todettakoon, että tontin vuokralainen maksaa kiinteistöveroa vain omistamistaan rakennuksista, eikä tonttihinnoittelulla täten ei ole vaikutuksia vuokralaisen verotukseen.

Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 hyväksymä maapoliittinen linjaus tonttivuokrien korotuksien porrastamisesta antaa vuokralaisille siirtymäajan uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun. Lisäksi vuokralaisen on mahdollista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti maksaa vuosivuokra neljässä erässä. Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta uusittaessa vuokralainen ei voi olettaa vuokratason pysyvän uudessa sopimuksessa vanhan sopimuksen mukaisella tasolla. Maan arvon nousun lisäksi myös vuokran määräytymisperusteisiin on vuosikymmenien aikana tullut muutoksia, mitkä omilta osiltaan vaikuttavat vuokran määrään. Tonttivuokrien korotuksien porrastamisella ja mahdollistamalla vuosivuokran maksamisen useammassa erässä on vuokralaisille luotu siirtymäaika helpottamaan siirtymistä uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran tarkastamiseen tai kohtuullistamiseen ei ole edellytyksiä.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 17.6.2022 § 154 tekemä vuokraus päätös jää voimaan.

Litteet

VL_ oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus As Oy Sammalniemenpuisto

Tontin 297-15-30-3 (Särkiniementie 24) maanvuokrasopimuksen uusiminen