

Terassialueiden maanvuokrat

Kaupunkirakennelautakunta 14.12.2022 § 193
1627/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Meriläinen Jarkko
puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtaja Lauri Lytsyn esityksen kaupunkirakennelautakunnalle, että terassialueista peritään maanvuokraa 1,20 euroa / m² / alkava viikko. Vuokraan lisätään arvonlisävero 24 %. Päätös koskee uusia ja uusittavia terassialueiden maanvuokrasopimuksia. Sopimukset tehdään enintään vuoden 2023 loppuun asti.

Päätös

Merkitään, että esittelijä täydensi esitystä siten, että liitoskuntien taajamissa perittävä vuokra on 0,6 euroa / m² /alkava viikko.

Täydennetty päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupungin omistamilla yleisillä alueilla on terasseja, joita varten maapohja on vuokrattu yrityksille. Yleensä alue on vuokralaisen käytössä kesäkauden.

Nykyään terassialueista peritään maanvuokraa 1,1 euroa/m²/viikko (alv 0 %). Vuokra peritään kesäkaudelta 1.4.–30.9. Vuokrahinnoittelu perustuu vuonna 2002 teknisessä lautakunnassa hyväksytyihin terassivuokriin. Vuonna 2008 teknisen lautakunnan päätöksellä vuokria on korotettu 10 %.

Vuokrahinnoittelua koskevat päätökset ovat vanhentuneet. Maaomaisuuden hallintapalveluissa on lähdetty valmistelemaan uutta hinnoittelupäätöstä. Sitä varten kaupunki on hankkinut terassivuokrista ulkopuolisen arviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 26.10.2022). Siinä keskeiseltä kaupunkialueelta on tunnistettu kolme vuokrahinnoitteluvyöhykettä, jotka on esitetty alla olevassa kartassa.



Alueeseen 1 kuuluu kauppatori ja sen välitön ympäristö. Alueeseen 2 kuuluu Kauppakatu Savonkadulta Matkustajasatamaan ja aallonmurtaja. Alueeseen 3 kuuluu muu kaupunkialue.

Arviolausunnon pohjalta uusiksi terassialueiden vuokriksi on suunniteltu seuraavia vuokratasoja:

- Alue 1: 2,50 euroa / m² / alkava viikko (noin 10,8 €/m² kk)
- Alue 2: 2,00 euroa / m² / alkava viikko (noin 8,7 €/m² kk)
- Alue 3: 1,20 euroa / m² / alkava viikko (noin 5,2 €/m² kk).

Hinnoittelu koskisi Kuopion keskeistä kaupunkialuetta. Kuntaliitosalueiden taajamissa terassialuevuokriksi on kaavailtu hintatasoa, joka olisi noin 50 % alueen 3 vuokratasosta. Talvikaudella vuokrataso olisi 50 % – 70 % kesäkauden (1.4.–30.9.) vuokratasoa alhaisemmat. Kesäkausi voisi olla 1.5. –31.8.

Lokakuussa pyydettiin mielipiteitä asiasta. Kuulemiskirje lähetettiin terassialueiden vuokralaisille, Kuopion Yrittäjät ry:lle ja Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry:lle. Mielipiteitä saapui viisi kappaletta, terasseja pitäviltä yrityksiltä ja Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry:ltä.

Suunniteltuja vuokratasoja pidettiin yrittäjien mielipiteissä liian korkeina. Pääperusteluina olivat mm. koronavuodet poikkeusmääräyksineen, kustannustason nousu ja kannattavuusongelmat.

Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry hallinnoi maanvuokrasopimuksen perusteella kauppa- ja satamatorin alueita ja vuokraa niiltä myyntipaikat. Kaupungin vuokrahinnoittelupäätös ei siten koskisi kyseisiä toreja. Yhdistys antoi lausunnon, jonka mukaan nyt ei ole hyvä ajankohta terassivuokrien korotuksille. Lausunnon mukaan yhdistyksellä on kauppatorilla vuoden 2023 loppuun päättyviä määräaikaista vuokrasopimuksia ja yhdistys tarkistaa torialueiden myyntipaikkojen hinnoittelun vuoden 2023 aikana siten, että mahdolliset muutokset hinnoitteluun tulevat vuonna 2024. Lausunnossaan yhdistys toivoo malttia hinnoitteluun ja ehdottaa, että valmisteluun otetaan lisäaikaa ja terassialueiden hinnoittelua tarkistettaisiin samanaikaisesti torimyyntipaikkojen kanssa.

Terassivuokrat valmistellaan v. 2023 yhteistyössä Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry:n kanssa samalla, kun yhdistys valmistelee toripaikkahinnoittelua. Vuodelle 2023 kaupunkirakennelautakunnalle esitetään nykyistä terassivuokraa 1,1 e/m²/viikko korjattuna elinkustannusindeksillä, jolloin vuokraksi tulisi 1,20 e/m²/viikko, joka olisi sama kuin vyöhyke 3:n vuokra. Vuokraan lisätään arvonlisävero 24 %. Vuokra koskee uusia ja uusittavia maanvuokrasopimuksia.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet