

Oikaisuvaatimus tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 87
711/10.00.02/2023

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

Päätösehdotus	apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Esitys	Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus jätetään myöhässä saapuneena tutkimatta.
Selostus	<p>Asunto Oy Puijonhaka hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Puijonlaaksossa sijaitsevaa kerrostalotonttia 297-12-14-1. Tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (Ak).</p> <p>Tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimus päätettiin uusia tonttipäällikön 15.2.2023 § 27 päätöksellä 31.12.2023 saakka. Vuokra määräytyy kerrostalotonteilla tontin rakennusoikeuden mukaan. Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Kuntarekisterin tietojen mukaan tontin rakennusoikeuden määrä on 6 080 k-m². 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. Elinkustannusindeksillä tarkistettu tämänhetkinen kerrostalotonttihinta Puijonlaakson alueella on 254,09 €/k-m². Täten tontin uudeksi vuokraksi muodostuu vuokraus päätöksen mukaan $6\,080\text{ €/k-m}^2 * 254,09\text{ €/k-m}^2 * 0,04 = 61\,795$ euroa.</p> <p>29.12.1980 allekirjoitetussa tontin vuokrasopimuksessa on ollut pysäköintitontin käyttöä koskenut ehto, jonka mukaan yhtiöllä on oikeus tonttien kerrosalan suhteessa käyttää korvauksetta asemakaavassa määrättyä moottoriajoneuvojen pysäköimis- ja säilytystonttia (Ap) kaupungin osoittamalta paikalta. Vuokralaisen autopaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisella Ap-tontilla 297-12-12-1. Vuokrasopimuksen uusimista koskevassa päätöksessä päätettiin, että vuokralaisen pysäköintitontin käyttöä koskeva oikeus on voimassa 31.12.2026 asti, johon mennessä Ap-tontista pyritään neuvottelemaan sitä käyttävien taloyhtiöiden ja kaupungin välille erillinen sopimus.</p> <p>Lisäksi vuokrasopimuksen uusimista koskevassa tonttipäällikön viranhaltijapäätöksessä todettiin tontilla rasitteena olevat vesijohdot ja viemärit sekä kaupungin oikeus rakentaa ja ylläpitää tontilla ja sen alla olevia yhteysväestönsuojaa palvelevia laitteita, kulkuaukkoja ja tunneleita. Tonttipäällikön päätös on esityslistan liitteenä.</p>

Päätöksen tiedoksianto, määräaika oikaisuvaatimuksen lähettämislle ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Tonttipäällikön 15.2.2023 § 27 tekemä vuokrauspäätös on lähetetty vuokralaiselle tiedoksi tavallisena tiedoksiantona postitse 17.2.2023. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista virka-ajan puitteissa. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettamisestä, jollei muuta näytetä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen viimeinen jättöpäivä on ollut 10.3.2023. Asunto Oy Puijonhaka on lähettänyt tonttipäällikön päätöksestä 15.2.2023 § 27 oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 14.4.2023.

Oikaisuvaatimuksen mukaan Asunto Oy Puijonhakan maanvuokrasopimus 297-12-14-1 tuli isännöitsijän toimistoon postissa vasta 8.3.2023, joten tämän vuoksi moiteaika oli jo mennyt liki umpeen. Inhimillisen virheen vuoksi viranhaltijapäätöksen sivuja skannatessa taloyhtiölle oli parilliset sivut jääneet isännöitsijältä skannaamatta ja päätöksen viimeinen oikaisupäivä siten huomiotta. Viranhaltijapäätöksessä eikä maanvuokrasopimuksessa ei ollut sivunumerointia, joka olisi voinut estää tämän virheen syntymisen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään mm. vuosivuokran kohtuullistamista. Vuokralaisen mielestä esitetty tonttivuokran korotus on taloyhtiön asukkaille kohtuuton elinkustannuksia nostava menoerä. Lisäksi taloyhtiö pyytää tarkistamaan sopimuksessa mainitut seikat tontin rakennusoikeuden määrästä ja vuokran alennusprosentista. Yhtiön mielestä tontin rakennusoikeuden määrä on 6 060 k-m². Vuokrasta kuuluisi saada alennusprosentit 6-kertaisen nousun perusteella. Yhtiö vertaa vuokran muutosta vuoden 2022 vuokraan.

Lisäksi Asunto Oy Puijonhaka pyytää tarkentamaan, mihin sopimukseen liittyy tonttipäällikön päätöksessä 15.2.2023 § 27 mainittu Ap-tonttiin 297-12-12-1 liittyvä voimassaolopäivämäärä 31.12.2026. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei ole esitetty perustelua ja päätöstä, miksi ko. kohta pitäisi muuttaa, joten Asunto Oy Puijonhaka vaatii sen pitämistä nykyisen sopimuksen mukaisena. Asunto Oy Puijonhaka edellyttää myös, että maanvuokrasopimukseen kirjataan sivunumerointi, jolla estetään mahdolliset yksipuoliset sopimusmuutokset.

Lisäperusteluita

Vaikka oikaisuvaatimuksen myöhästymisen takia esitetään, ettei oikaisuvaatimusta tutkita, esitetään seuraavia perusteluita tontin 297-12-14-1 vuokrasopimuksen uusimista koskevalle päätökselle oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten osalta.

Tontin 297-12-14-1 vuosivuokra vuonna 2023 on 10 730,02 euroa. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousee 5,8-kertaiseksi. Uutta vuokraa on verrattu nykyisen sopimuksen päättymisvuoden eli vuoden 2023 vuokraan eikä vuoden 2022 vuokraan, kuten Asunto Oy Puijonhaka esittää. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 päätöksen mukaisesti asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksin-, nelin- tai kuusinkertaiseksi. Yli nelinkertaisessa korotuksessa vuokrasta annetaan 40 % alennusta neljältä ensimmäiseltä vuodelta ja sen jälkeen 20 % alennusta seuraavilta kolmelta vuodelta, kuten tonttipäällikön vuokrauspäätöksessä on päätetty. Vuokrauspäätöksen ehdot ovat tältä osin

oikein. Vuokran määrä on muutenkin määritelty kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 74 hyväksymien asuntotonttien hinnoittelua ja vuokraamista koskevan päätöksen perusteella eikä yleisistä vuokramääräytymisehdoista ole syytä poiketa, koska se vaarantaisi vuokralaisten tasapuolisen kohtelun.

29.12.1980 allekirjoitetussa tontin vuokrasopimuksessa kohdassa 26 § on ollut seuraava pysäköintitontin käyttöä koskenut ehto (alla kursivilla):
Samalla kun yhtiöllä on oikeus tonttien kerrosalan suhteessa käyttää korvauksetta asemakaavassa määrättyä moottoriajoneuvojen pysäköimis- ja säilytystonttia (Ap) kaupungin osoittamalta paikalta, yhtiö sitoutuu mainitussa suhteessa ottamaan osaa Ap-tonttien rakentamis-, puhtaana- ja kunnossapitokustannuksiin.

Vuokralaisen autopaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisella Ap-tontilla 297-12-12-1. Tonttipäällikön päätöksessä on päätetty muun muassa, että vuokralaisen yllä kursivilla kirjoitettu oikeus on voimassa 31.12.2026 asti, johon mennessä Ap-tontista pyritään neuvottelemaan sitä käyttävien taloyhtiöiden ja kaupungin välille erillinen sopimus.

Autopaikkatontin käyttöoikeus on alun perin annettu tonttien vuokrasopimukseen ja kauppakirjoihin sisältyvällä ehdolla, joka on edellä kursivilla kirjoitetun mukainen. Autopaikkatontti on sitä käyttävien taloyhtiöiden yhteisessä käytössä. Vuokrasopimuksessa oleva käyttöoikeus antaa oikeuden vain autopaikkatontin käyttöön eikä esimerkiksi sitä koskevien rakennuslupahakemusten tekemiseen. Tarkoituksena ei ole poistaa autopaikkoja, vaan tarkoituksena on, että autopaikkatontista neuvoteltaisiin ja tehtäisiin sitä käyttävien taloyhtiöiden kanssa maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimus antaisi taloyhtiöille Ap-tontin virallisen hallintaoikeuden ja mahdollistaisi esimerkiksi Ap-tonttia koskevien rakennus- tai toimenpidelupahakemusten tekemisen ilman kaupungin allekirjoitusta tai valtakirjaa. Maanvuokralakiin perustuva maanvuokrasopimus Ap-tontista selkeyttäisi kaupungin ja taloyhtiön keskinäistä oikeudellista asemaa tontin hallinnan suhteen. Kaupunginhallituksen 28.11.2022 § 330 tekemään päätökseen perustuvassa tontin 297-12-23-3 myyntiä Asunto Oy Mäki-Hakalle koskevassa kauppakirjassa on samanlainen autopaikkatonttia koskevan erillisen sopimuksen tekemistä koskeva ehto.

Sivunumeroinnin kirjaamiselle maanvuokrasopimukseen Asunto Oy Puijonhakan edellyttämällä tavalla ei ole estettä.

Yhtiön tekemä oikaisuvaatimus saapui kaupungille 14.4.2023 eli oikaisuvaatimusajan päättymisen jälkeen. Täten oikaisuvaatimuksen käsittelyyn ei ole edellytyksiä. Oikaisuvaatimus on saapunut myöhässä ja se on siten jätettävä tutkimatta.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

711/2023 Tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimuksen uusiminen
7112023 Oikaisuvaatimus Maanvuokrasopimus 297-12-14-1 Asunto Oy Puijonhaka