

Tontin 297-26-36-1 (Neulastie 6) maanvuokrasopimuksen uusiminen/ Niiralan Kulma Oy

Kaupunkirakennelautakunta 15.11.2023 § 177
7774/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puhelin 044 718 5505
maankäyttöinsinööri Katja Hartikainen, puhelin 044 718 5537
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että Kuopion kaupungin ja Niiralan Kulma Oy:n (0171260-8) välinen tontin 297-26-36-1 maanvuokrasopimus uusitaan seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.12.2023–31.12.2071.
2. Vuosivuokra on 9 880 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Tätä vuokraa aletaan periä 1.1.2024 alkaen, koska nykyisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra on maksettu 31.12.2023 asti.
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakennusluvassa (6.2.2023 § 58, lupatunnus 23-0057-R) hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
4. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
5. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
6. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin soveltavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
7. Uuden vuokrasopimuksen allekirjoituksin päätetään nykyinen 14.12.1983 allekirjoitettu ja 15.8.2003 muutettu tonttia 297-26-36-1 koskeva maanvuokrasopimus päättyämään 30.11.2023.
8. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Allekirjoitettava maanvuokrasopimus tulee kaupunkia sitovaksi sitten, kun tämä päätös saa lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Niiralan Kulma Oy hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Neulamäessä, osoitteessa Neulastie 6, sijaitsevaa kerrostalotonttia numero 1 korttelissa 36. Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2043 saakka.

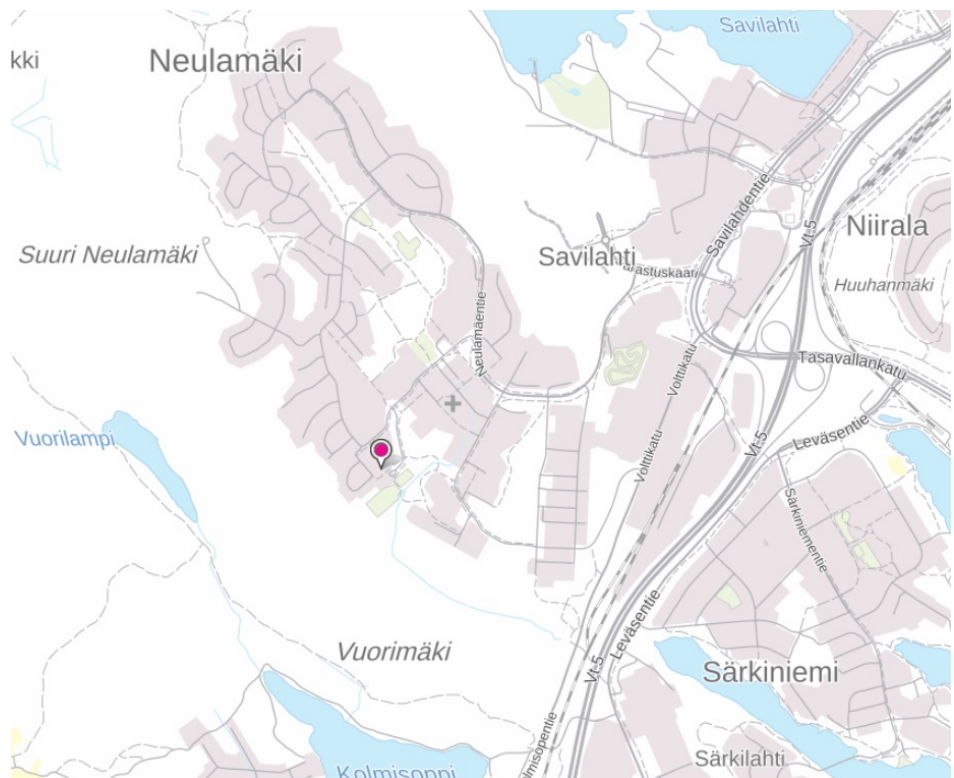
Rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt luvan (6.2.2023 § 58, lupatunnus 23-0057-R) purkaa tontilla olevat kaksi asuinkerrostaloa ja rakentaa rivi- ja kerrostalo ja jätekatos/varasto. Myönnettyssä rakennusluvassa uuden rivitalon kerrosala on 360 k-m² ja asuinkerrostalon kerrosala 839 k-m².

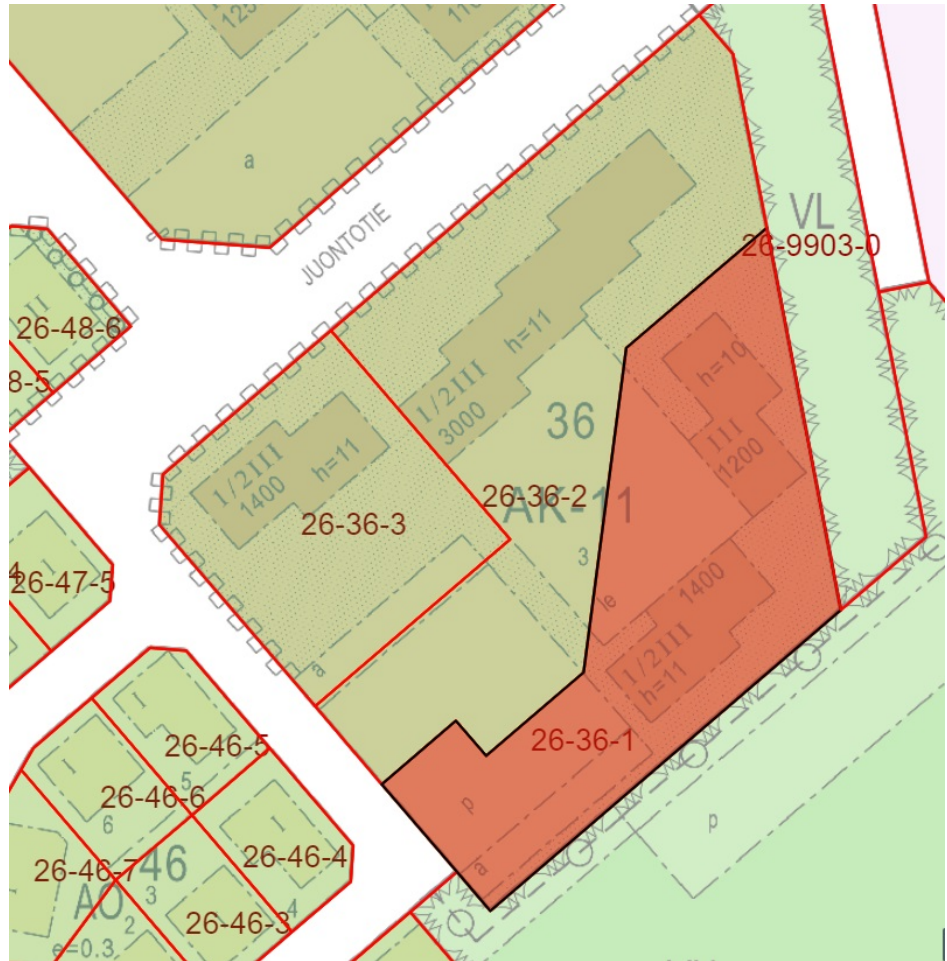
Niiralan Kulma Oy rahoittaa rakennushankkeen hakemalla korkotukilainaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA). ARA edellyttää lainaehdoissa, että maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa vähintään 45 vuotta ja vuokrasopimusta ei voida irtisanoa laina-aikana. Nykyinen vuokrasopimus päättyy 30.6.2043, eikä sen jäljellä oleva vuokra-aika täytä ARA:n edellyttämiä lainaehdoja.

Em. vuoksi Niiralan Kulma Oy on hakenut tontin vuokra-ajan jatkamista 31.12.2071 saakka. Lisäksi vuokralainen pyytää hakemuksessaan, että vuokraa kannettaisiin nykyisen sopimuksen mukaisena voimassaolevan vuokrasopimuksen päättymiseen eli 30.6.2043 saakka. Pyyntö perustuu siihen, että Niiralan Kulma Oy:n maanvuokrasopimuksia uudistettaessa on yhtiöltä tähän asti peritty entistä maanvuokraa siihen saakka, kunnes vanha sopimus olisi päättynyt. Tämä on käytännössä tehty siten, että uudesta maanvuokrasta on annettu alennusta. Tontin 297-26-36-1 vuokra vuonna 2023 on 3 353,93 euroa.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään kuitenkin uuden maanvuokran perimistä 1.1.2024 alkaen, koska kyse on uuden maanvuokrasopimuksen tekemisestä uudisrakennuksen rakentamista varten. Kaupungin on lisäksi kohdeltava vuokralaisia tasapuolisesti.

Tontin sijainti on osoitettu oheisilla kartoilla.





Tontti 297-26-36-1 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-11). Tontin pinta-ala on 4 469 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m². Kerrostalotonteilla tontin vuokra määräytyy tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päätöksellään 18.10.2023 (ARA-03.05-2023-60) hyväksynyt kyseessä olevan asuinkerrostalotontin enimmäishinnaksi 95 € / k-m².

Kuopion kaupunki on perinyt valtion tukemien asuntohankkeiden tonteilta vuokraa 5 % ARA:n hyväksymän tonttihinnan perusteella määritetystä tontin arvosta. Vapaarahoitteisten kohteiden tonteilla vuokraprosentti on 4 %. Maanvuokraksi esitetään aiemmin käytetyn 5 %:n sijasta 4 % tontin arvosta, jotta vuokraprosentti olisi sama kuin vapaarahoitteisten kohteiden tonteilla ja maanvuokra olisi sitäkin kautta matalampi sosiaalisen asuntotuotannon tarkoituksen mukaisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$2\,600\text{ k-m}^2 \cdot 95\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 = 9\,880\text{ euroa}$. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.

Uuteen maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite uudisrakennusten tekemiseksi. Tontin vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta, jotta ARA voi

myöntää hankkeelle korkotukilainan. Uusi solmittava vuokrasopimus korvaa nykyisen sopimuksen ja nykyinen sopimus päätetään uuden vuokrasopimuksen allekirjoituksin päättämään 30.11.2023. Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra on laskutettu ja maksettu 31.12.2023 saakka. Uuden sopimuksen mukaista vuokraa peritään 1.1.2024 alkaen.

Vaikutusten arviointi -

Liitteet