

Tontin 297-6-21-3 vuokran tarkistaminen / Kiinteistö Oy Hatsalan Palvelutalo - Päiväkoti, Kuopio

Kaupunkirakennelautakunta 18.01.2023 § 5
1995/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Meriläinen
p. 044 718 5531
etunimi.sukunimi[at]kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että tontin 297-6-21-3 maanvuokrasopimukseen tehdään seuraavat muutokset ja lisäykset:

1. Tontin uusi perusvuokra on 67 180 euroa ja se määrytyy seuraavan erittelyn mukaisesti:
 - Päiväkoti ja tehostettu palveluasuminen $3\,762\text{ k}\cdot\text{m}^2 \cdot 11,10\text{ e/k}\cdot\text{m}^2/\text{vuosi} = 41\,758$ euroa vuodessa.
 - Loput tontin rakennusoikeudesta $1\,638\text{ e/k}\cdot\text{m}^2/\text{vuosi} \cdot 15,52\text{ e/k}\cdot\text{m}^2/\text{vuosi} = 25\,422$ euroa vuodessa.
 - Perusvuokra ja yllä olevat yksikkövuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).
2. Uutta vuokraa aletaan periä 1.1.2023 alkaen.
3. Maanvuokrasopimuksen käyttötarkoitus muutetaan asuin-, hoiva- ja palveluasumiskäyttöön sekä päiväkotikäyttöön.
4. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan, jos päiväkodin tai tehostetun palveluasumisen käyttötarkoituksen mukaan hinnoiteltua kerrosalaa muuttuu kalliimpaan käyttötarkoitukseen. Vuokraa korotetaan tällöin hinnoittelemalla muuttuvan kerrosalan vuokra yksikköhinnalla 15,52 e/k-m²/vuosi (sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2049).
5. Maanvuokrasta annettava alennus on vietävä sellaisenaan alennuksena päiväkodin ja tehostetun palveluasumisen tilavuokriin.
6. Vuokralainen rakensi tontin etelärajalle tukimuurin, jonka routasuojaukseen VP-alueen puolelle kaupunki ei antanut lupaa. Vuokralainen vastaa tukimuurin kunnossapidosta ja routasuojauksen puuttumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.
7. Vuokra-alueena oleva tontti rajoittuu katualueeseen vain yhdestä pisteestä. Tonttia 297-6-21-3 varten perustetaan korvauksetta pysyvä rasiteoikeus tontille ajoa varten edellä valmistelutekstissä olevan kuvan mukaisesti rajatulle alueelle, johon tonttiliittymä on tehty.
8. Muut maanvuokrasopimusehdot pidetään ennallaan.
9. Maanvuokrasopimukseen tehdään lisäliite, johon yllä mainitut ehdot muotoillaan kansliatoimenpitein.

Päätös

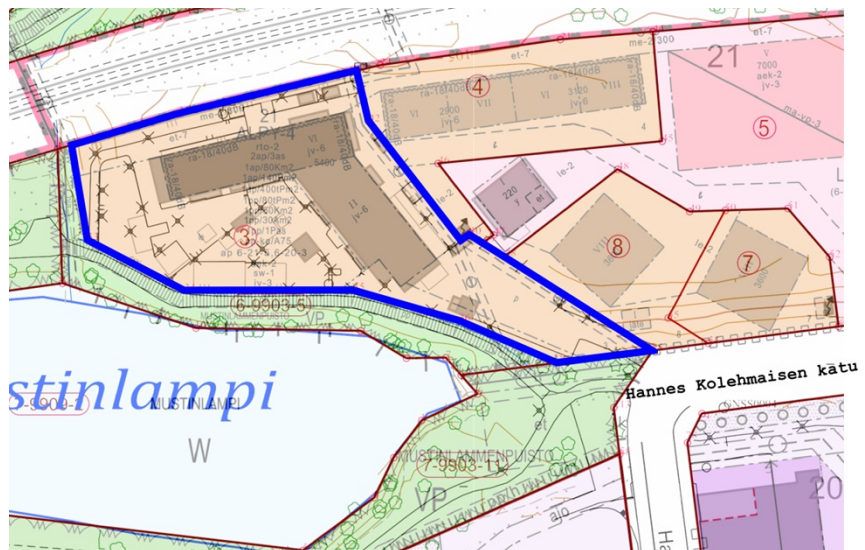
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kiinteistö Oy Hatsalan Palvelutalo – Päiväkoti, Kuopio -niminen yhtiö (jäljempänä tekstissä ”vuokralainen”) on vuokralaisena tontilla 297-6-21-3. Tontin osoite on Hannes Kolehmaisen katu 25. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 5 400 k-m².

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 1.7.2021 ja vuokrasopimuksen mukaan tontti on vuokrattu asumiseen ja päiväkotitoimintaan. Rakennusluvan tontille on rakennettu rakennusoikeudelliselta kerrosalaltaan 5 108 k-m²:n suuruinen palvelutalo- ja päiväkotirakennus sekä lisäksi varistorakennuksia yhteensä 77 k-m². Rakennettua kerrosalaa tontilla on siten 5 185 k-m². Kohde on osa Health City -hanketta.

Rakennusluvan asemapiirroksen mukaan palvelutalo- ja päiväkotirakennuksen pinta-ala 5 108 m² jakautuu seuraavasti:

- päiväkotia 1 364 m²
- tehostettu palveluasuminen (hoiva) 2 398 m²
- palveluasunnot 1 346 m².

Maanvuokrasopimuksen mukainen tontin vuokra on määräytynyt kaupunginhallituksen 7.6.2021 § 220 hyväksymän Hatsalan kaupunginosan korttelien 22 tonttien vuokraamista koskevan esisopimuksen mukaan. Esisopimuksessa tontin vuokraksi määriteltiin 15 e/k-m²/vuosi ja vuokra sovittiin perittäväksi rakennusluvan mukaisen käytettävän kerrosalan määrän perusteella. Vuokra sidottiin elinkustannusindeksin pistelukuun 1980. Vuoden 2022 tasossa joulukuun 2021 elinkustannusindeksin pisteluvun 2049 perusteella tarkistettuna yksikkövuokra on 15,52 e/k-m²/vuosi. Vuonna 2022 tontin vuokra on ollut 80 485,37 euroa. Muilla korttelien 21 ja 22 kerrostalotonteilla indeksitarkistettu yksikkövuokra on 17,59 e/k-m² vuoden 2022 tasossa.

Vuokralainen on pyytänyt kaupunkia tarkistamaan tontin vuokraa mm. sillä perusteella, että vuokralainen käyttää tonttia päiväkotitoimintaan ja tehostettuun hoivaan ja että vuokran määrä tulisi tarkistaa Kuopion kaupungin alueella kyseiseen tarkoitukseen käytettävien tonttien vuokratasoa.

Kuopion kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta lausunnon päiväkotia- ja hoivatoiminnan markkinatasoisesta maanvuokrasta kyseisellä tontilla. Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:n 30.8.2022 päivämääräisen arviolausunnon mukaan markkinavuokra kyseisissä käyttötarkoituksissa on suuruusluokkaa 11,10 e/k-m²/vuosi.

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu vuokran tarkistamisesta.

Kaupunkirakennelautakunnalle ehdotetaan vuokran tarkistamista siten, että päiväkotikäyttöön ja tehostetulle palveluasumiselle määritellään nykyistä halvempi yksikkövuokra. Edellä olevan erittelyn mukainen palveluasuminen rinnastetaan tässä yhteydessä tavalliseen vuokra-asumiseen, joten sen yksikkövuokra säilytetään ennallaan. Ehdotettu uusi tontin vuokra määräytyy seuraavan erittelyn mukaisesti:

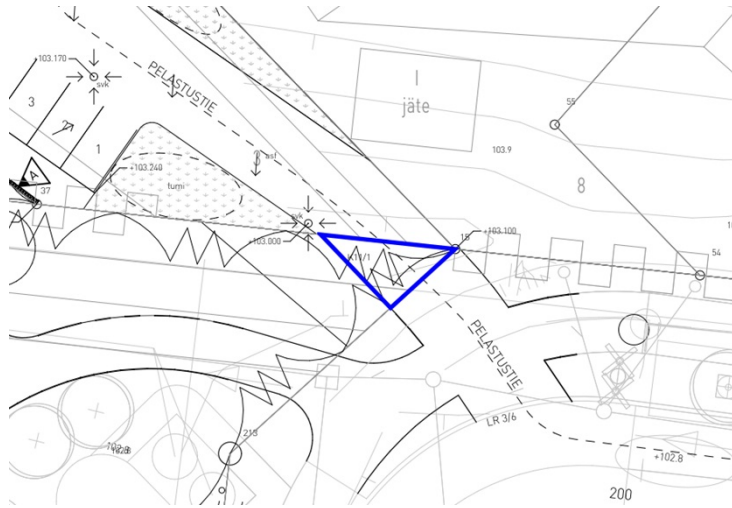
- Päiväkotia ja tehostettu palveluasuminen $3\,762\text{ k-m}^2 \cdot 11,10\text{ e/k-m}^2/\text{vuosi} = 41\,758\text{ euroa vuodessa.}$
- Loput tontin rakennusoikeudesta $1\,638\text{ e/k-m}^2/\text{vuosi} \cdot 15,52\text{ e/k-m}^2/\text{vuosi} = 25\,422\text{ euroa vuodessa.}$

Tontin uusi kokonaisvuokra olisi siten 67 180 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuun 2021).

Vuokran tarkistaminen alaspäin on tässä tapauksessa perusteltua, koska saadun selvityksen mukaan päiväkotikäytössä ja tehostetun palveluasumisen käytössä markkinatasoinen vuokra on alhaisempi kuin asumisella. Vuokraa korotettaisiin tulevaisuudessa, jos rakennuksen kerrosalaa muuttuisi kalliimpaan käyttötarkoitukseen.

Vuokrasopimukseen tehtäisiin myös muita tarpeelliseksi havaittuja lisäyksiä. Vuokralainen haki kaupungilta lupaa sijoittaa tontin eteläreunan tukimuurin routasuojauksia tontin ulkopuolelle asemakaavan mukaiselle puistoalueelle, mihin kaupunki ei myöntänyt lupaa. Maanvuokrasopimukseen tehdään kirjaus, jonka mukaan vuokralainen vastaa tukimuurin kunnossapidosta ja routasuojauksen puuttumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Vuokra-alueena oleva tontti rajoittuu Hannes Kolehmainen kadun katualueeseen vain yhdestä pisteestä. Vuokrasopimukseen tehdään lisäys, jonka mukaan tonttia 297-6-21-3 varten perustetaan korvauksetta pysyvä rasiteoikeus tontille ajoa tarvittavaan kohtaan, johon tonttiliittymä on tehty. Kolmion muotoinen rasitealue on piirretty alla olevaan asemapiirroksessa otettuun kuvaleikkeeseen sinisellä rajauksella.



Vuokrasopimukseen tehdään lisäliite, johon uudet ehdot kirjoitetaan. Muutoin vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan. Maanvuokran tarkistaminen vaikuttaa päiväkodin ja tehostetun palveluasumisen tilavuokria alentavasti.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet