

## Lisäalueiden vuokraus kiinteistöstä Lisätahko 297-499-223-1 / Asunto Oy Nilsin Kulmatahko

Kaupunkirakennelautakunta 18.01.2023 § 6  
101/10.00.02/2023

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

### Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että Kuopion kaupunki vuokraa Asunto Oy Nilsin Kulmatahko -nimiselle yhtiölle kiinteistöön Lisätahko 297-499-223-1 kuuluvat noin 350 m<sup>2</sup>:n suuriset alueet seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 14.6.2046.
2. Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, mikäli kaupunki vuokraa alueen vuokrasopimuksen tarkoittamaan käyttöön, edellyttäen että:
  - a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,
  - b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen, eikä
  - c) alueen vuokraamisesta vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön ole aiheutunut haittaa tai vahinkoa.
3. Vuokralaisen tulee ilmoittaa kirjallisesti halukkuutensa saada alue uudelleen vuokralle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.
4. Vuokranantajalla on oikeus määritellä vuokra-aika, tarkistaa vuokran määrää ja vuokra-aluetta sekä sopimuksen ehtoja mahdollisen uudelleen vuokrauksen yhteydessä.
5. Vuokra on 1 096 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).
6. Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimusta kolmannelle.
7. Vuokralainen on tietoinen vuokra-alueella kulkevasta hulevesiviemäristä ja tarkistuskaivosta. Vuokralainen hyväksyy asian ja sitoutuu korvauksetta sallimaan viemärin ja tarkistuskaivon tarvittavat korjaus- ja huoltotoimenpiteet.
8. Kaupungilla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on korvauksetta oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.
9. Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä tyhjentämään vuokra-alueen ja panemaan sen kuntoon. Jollei vuokralainen tyhjennä aluetta ja pane sitä kuntoon kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen kustannuksella huolehtia vuokra-alueen tyhjentämisestä ja kuntoonpanosta.
10. Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi, yleisen rakennuksen tontiksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen

luovuttamaan alueen korvauksetta. Tällöin vuokraa alennetaan vuokra-alueen pinta-alan pienenemistä vastaavasti.

Muut vuokraehdot ovat tavanomaisia tilapäisvuokrausten vuokraehtoja. Vuokrasopimusehdot määritellään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

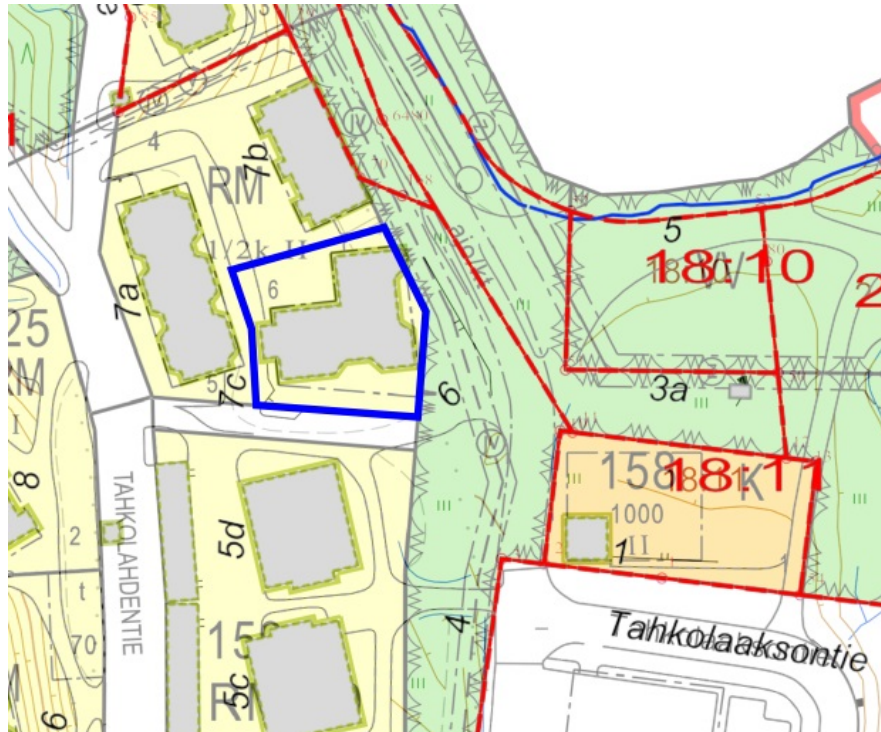
## Selostus

Asunto Oy Nilsin Kulmatahko (jäljempänä "vuokralainen") on vuokrannut noin 965 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Kuopion kaupungin omistamasta Lisätahkonimisestä kiinteistöstä. Vuokra-alue käsittää Tahkovooren asemakaavan korttelissa 124 olevan rakennuspaikan no 6. Vuokra-alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä RM).

Maanvuokrasopimus Nilsin kaupungin ja vuokralaisen välillä on tullut voimaan 23.4.2001 ja sopimus on voimassa 14.6.2046 asti. Vuokra-alue on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Vuokra-alueen sijainti esitettyä opaskartalla.



Vuokra-alueen sijainti esitettyä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu lisäalueiden vuokraamisesta vuokralaisen hallitseman rakennuspaikan ympäriltä. Rakennus sijaitsee osittain nykyisen vuokra-alueen ulkopuolella. Rakennuksen kohdalle on perustettava vuokraoikeus. Lisäksi vuokra-alueen ulkopuolella on mm. terasseja. Vuokralaisella on tarkoitus laajentaa terasseja siten, että piha-alueen ja olemassa olevan kattorakenteen päälle rakennettaisiin uudet terassit.

Vuokrattavat lisäalueet, joiden pinta-ala on yhteensä noin 350 m<sup>2</sup>, on esitetty seuraavassa ilmakuvassa.



Lisäalueiden vuokrausta on käsitelty kaupungin yleisille alueille tulevia rakenteita käsittelevässä työryhmässä 5.1.2022. Työryhmässä todettiin, että lisäalueet voidaan vuokrata. Vuokrattavalla alueella kulkee hulevesiviemäri, joka otetaan vuokraehdoissa huomioon. Lisäksi vuokraehdoissa otetaan huomioon se, että vuokrattavat alueet ovat asemakaavan mukaista yleistä aluetta. Kaupungilla on tarvittaessa oikeus ottaa alueita käyttöönsä. Lisäalueiden vuokrauksesta laaditaan erillinen kirjallinen vuokrasopimus.

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu vuokrauksen ehdot, jotka esitetään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi. Vuokrasopimus päättyisi samaan aikaan kuin rakennuspaikan vuokrasopimus eli 14.6.2046. Yksikkövuokra euroa/m<sup>2</sup>/vuosi olisi sama kuin rakennuspaikan vuokrasopimuksessa eli 3,13 e/m<sup>2</sup>/vuosi. isäalueiden vuokra on yhteensä 1 096 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).

Vaikutusten arviointi

-

**Liitteet**