

Oikaisuvaatimus tontin 297-19-14-15 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kaupunkirakennelautakunta 18.01.2023 § 8
1839/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Maija Lång
puh. +358 44 718 5536
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 12.12.2022 § 81 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus Rypysuolla sijaitsevan tontin 297-19-14-15 maanvuokrasopimus päättyy 30.4.2023. Tontti on asemakaavassa osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 864 m².

Asuntotonttien maanvuokrasopimukset uusitaan pääsääntöisesti noin 30 vuoden pituisilla sopimuksilla. 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.

Tontin 297-19-14-15 maanvuokrasopimus uusittiin tonttipäällikön 12.12.2022 § 81 päätöksellä 31.12.2023 saakka. Vuokran määrittämisessä käytettiin kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 74 hyväksymää omakotitonttihintaa. Omakotitonteilla vuokra määräytyy tontin pinta-alan mukaan, vuosivuokran ollessa 4 % tontin pääoma-arvosta. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2022 omakotitonttihinta Rypysuon alueella oli 46,57 €/m². Täten tontin uudeksi vuosivuokraksi muodostui $864 \text{ m}^2 * 46,57 \text{ €/m}^2 * 0,04 = 1\,609$ euroa.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen tontin vuosivuokra vuonna 2022 oli 381,09 euroa. Vuokra perustuu vuoden 1980 pääoma-arvoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousee 4,2 kertaiseksi. 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 kolmelta ensimmäiseltä vuodelta ja sen jälkeen 20 % alennusta seuraavilta kolmelta vuodelta, kuten tonttipäällikön vuokrauspäätöksessä on päätetty.

Tontin vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään alentamaan uutta vuokraa. Oikaisuvaatimuksen mukaan tontin pinta-alasta noin 30 % on hyödytöntä ja osin jyrkkää kalliota. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että vuokran korotus on

perusteeton tontin arvoon ja käyttöarvoon verrattuna ja että vuokrasta tulisi antaa alennusta.

Tonttien maanvuokrasopimukset laaditaan aina sopimuksen uusimishetkellä voimassa olevien säännösten ja lakien sekä kaupungin hyväksymien vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Vuosikymmenien aikana säännöksiin, lakeihin ja vuokrausperiaatteisiin sekä hinnoitteluunkin on tullut muutoksia, jolloin myös eri aikoina tehdyt maanvuokrasopimukset voivat poiketa toisistaan niin sopimusehtojen kuin vuokran määräkin suhteen.

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä määritelty uusi vuokra perustuu kaupunkirakennelautakunnan 7.2.2021 § 74 hyväksymään tonttihintaan. Etukäteen hyväksytyjä vuokranmääräytymisperusteita on noudatettava johdonmukaisesti. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymästä hinnoittelusta, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 hyväksymä maapoliittinen linjaus tonttivuokrien korotuksien porrastamisesta antaa vuokralaisille siirtymäajan uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun. Lisäksi vuokralaisen on mahdollista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti maksaa vuosivuokra neljässä erässä. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran tarkastamiseen tai kohtuullistamiseen ei ole edellytyksiä.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

Tontin 297-19-14-15 (Mesitie 7) maanvuokrasopimuksen uusiminen
Oikaisuvaatimus tontin maanvuokrasopimuksen uusimisesta
JotNot_28.12.2022