

Tontin 297-25-21-6 (Varsanpolku 1b) maanvuokraehtojen muuttaminen

Kaupunkirakennelautakunta 26.06.2024 § 124
4602/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että tonttia 297-25-21-6 koskeva 19.5.2021 allekirjoitettu ja 7.7.2021 täydennetty maanvuokrasopimus päätetään ja korvataan uudella maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

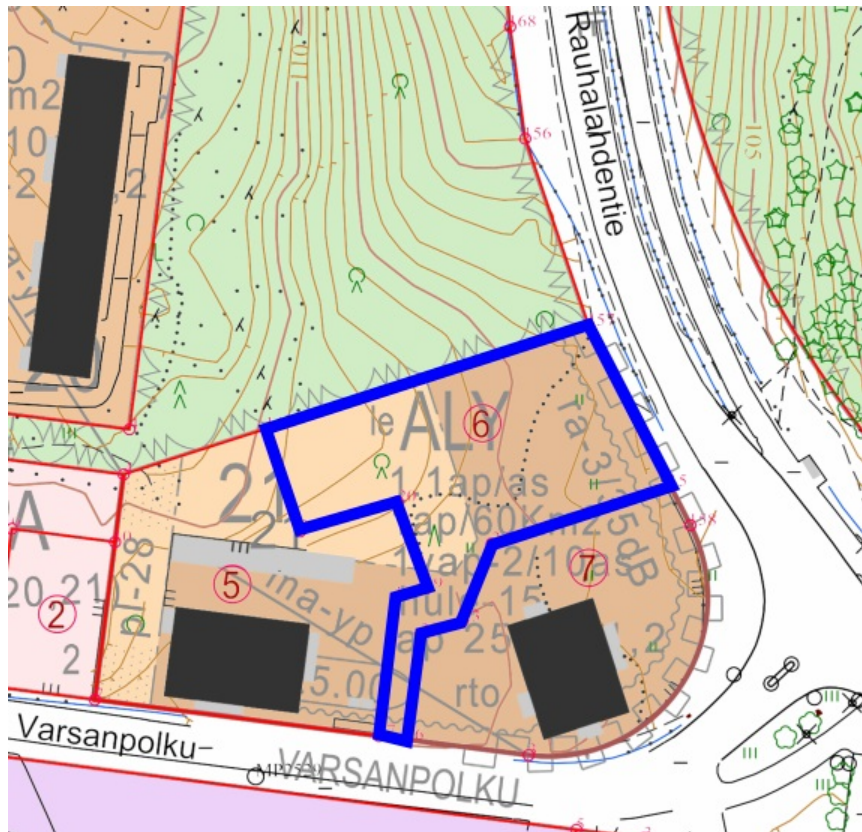
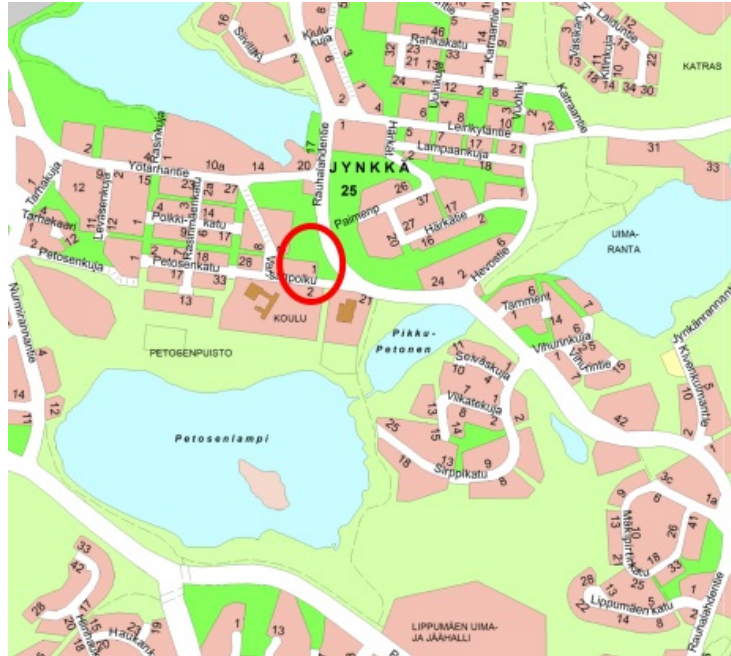
1. Uuden vuokra-ajan alkamishetki saadaan määritellä kansliatoimenpitein. Vuokra-aika päättyy 31.12.2081.
2. Vuokra on 9545 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-25-21-6 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 1 900 k-m² rakennusoikeutta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
4. Vuokranantajalla ei ole oikeutta sopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
5. Mikäli vuokrasopimuksen kohteena oleva tontti otetaan kesken vuokrakauden muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, tätä pidetään olennaisena vuokrasuhteen muutoksena. Tämän vuoksi vuokranantajalla on yksipuolinen oikeus määritellä muuttuneen vuokrasopimuksen käypä vuokra, sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
6. Muut vuokraehdot ovat tavanomaisia kaupungin soveltamia asuinkerrostalotonttien vuokraehtoja, jotka lisätään kansliatoimenpitein.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Pohjola Rakennus Oy Suomen perustama ja omistama asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Kuopion Jynkän Kulma hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla tonttia 297-25-21-6. Tontti on vuokrattu maankäyttöinsinöörin 17.5.2021 § 4 tekemällä päätöksellä vapaarahoitteista asuntotuotantoa eli myytävien asuntojen rakentamista varten. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 19.5.2021 ja sitä on täydennetty 7.7.2021. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 19.5.2021 – 31.12.2081. Vuokralaisena oleva asunto-osakeyhtiö maksaa vuokraa, joka on määritetty kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 hyväksymän vapaarahoitteista asuntotuotantoa koskevan kerrostalotonttihinnan mukaisesti. Vuoden 2024 vuokra on 9 881,60 euroa.

Vuokrasopimuksessa on rakentamisvelvoite, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-25-21-6 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen vapaarahoitteisia omistusasuntoja käsittävän uudisrakennuksen siten, että vähintään 1 700 k-m² rakennusoikeutta tulee käytettyä, neljän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa

maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).

Pohjola Rakennus Oy Suomi on ilmoittanut, että uusien asuntojen markkinoiden tilanne on sellainen, että tontille ei saada vapaarahoitteisia asuntoja käsittävää rakennusta rakennettua vuokrasopimuksen mukaisesti. Pohjola Rakennus Oy Suomi, TA-Asumisoikeus Oy ja kaupungin edustajat ovat neuvotelleet asumisoikeusasuntoja sisältävän kerrostalon rakentamisesta tontille. Kaupungin edustajat ovat puoltaneet tätä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että tontille rakennetaan asumisoikeusasuntoja hyödyntämällä rahoituksessa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n korkotukilainaa. ARA:n rahoituksella tontti saadaan rakennettua nopeammin ja siten asuntokortteli kokonaan valmiiksi.

ARA:n tukemaan rahoitukseen vuokrattavilla tonteilla on noudatettava ARA:n hyväksymiä vuokraehtoja. ARA on 6.6.2024 tekemällään päätöksellä hyväksynyt tontille enimmäistonttihinna 98 euroa/kerrosalaneliömetri (k-m²). Rakennusoikeuden määrää ei asemakaavassa ole tontille erikseen osoitettu, vaan rakentamista ohjataan asemakaavassa rakennusalan rajaamisella ja ylimmällä kattokorolla. Vuokra on siten määriteltävä rakennushankkeen laajuuden 1 948 k-m² perusteella. Kyseisessä kohteessa vuokra on 5 % ARA:n hyväksymästä tonttihinna eli vuokra määräytyy seuraavan laskukaavan mukaan:

$$1\,948\text{ k-m}^2 \cdot 98\text{ e/k-m}^2 \cdot 0,05 = 9\,545\text{ euroa vuodessa.}$$

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).

Tontin nykyinen vuokrasopimus on tarkoitus päättää ja korvata uudella vuokrasopimuksella, johon asetetaan uusi rakentamisvelvoite. Vuokra-aika säilyy ennallaan ja on voimassa 31.12.2081 asti. Nykyinen asunto-osakeyhtiö säilyy vuokralaisena, mutta sen nimi on tarkoitus muuttaa.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet