

Asuntotontin 297-26-39-1 (Juontotie 7) vuokrasopimuksen uusiminen / Niiralan Kulma Oy

Kaupunkirakennelautakunta 23.04.2025 § 83
2487/10.00.02/2025

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 Kuopion kaupungin ja Niiralan Kulma Oy:n (0171260-8) välinen tontin 297-26-39-1 maanvuokrasopimus uusitaan seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-ajan alkaminen määritellään kansliatoimenpitein. Vuokra-aika päättyy 31.12.2074.
2. Vuosivuokra on 18 612 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Vuokrasta annetaan 58 %:n suuruinen alennus 31.8.2041 asti.
3. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
4. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (Varke) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
5. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
6. Uuden vuokrasopimuksen allekirjoituksin päätetään nykyinen 30.12.1981 allekirjoitettu tonttia 297-26-39-1 koskeva maanvuokrasopimus siihen myöhemmin tehtyine tarkistuksineen.
7. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

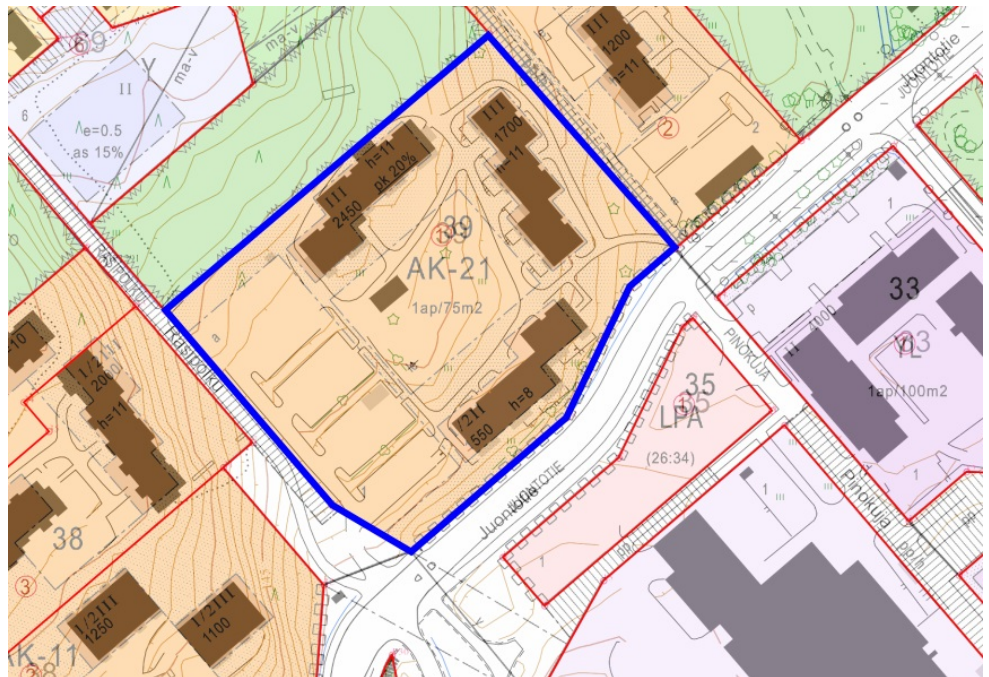
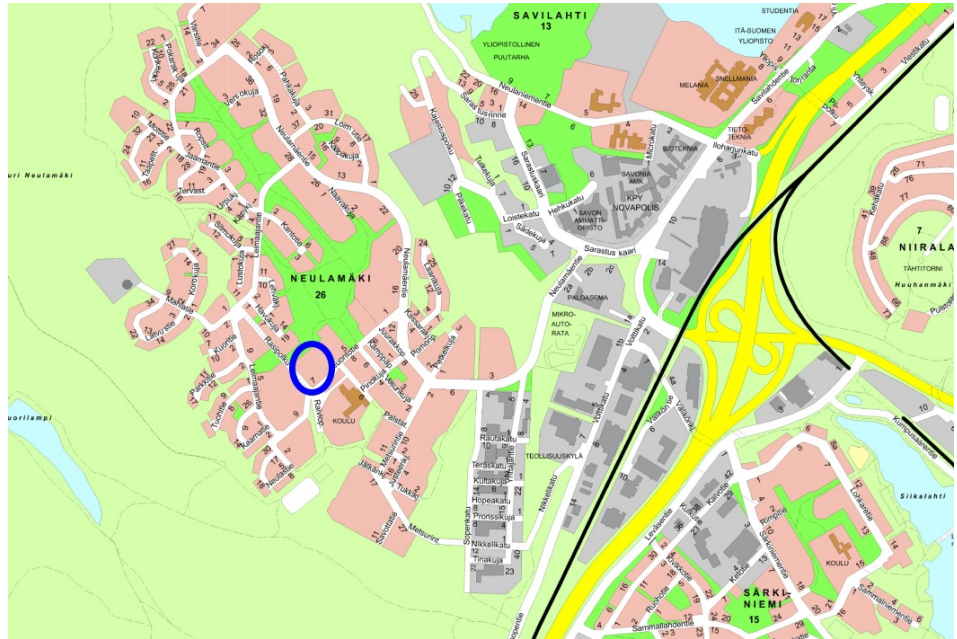
Selostus

Niiralan Kulma Oy hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Neulamäessä osoitteessa Juontotie 7 sijaitsevaa kerrostalotonttia 297-26-39-1. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2055 saakka.

Niiralan Kulma Oy on hakenut tontin vuokra-ajan jatkamista 31.12.2074 asti. Hakemuksen mukaan Niiralan Kulma Oy on aloittamassa mittavaa perusrparannusta kohteessa. Niiralan Kulma Oy rahoittaa rakennushankkeen hakemalla korkotukilainaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusesta (Varke, ent. ARA). Varke edellyttää lainaehdoissa, että maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa vähintään 45 vuotta ja vuokrasopimusta ei voida irtisanoa laina-aikana. Nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2055, eikä sen jäljellä oleva vuokra-aika täytä Varken edellyttämiä lainaehdotuksia.

Lisäksi vuokralainen pyytää hakemuksessaan, että vuokraa kannettaisiin nykyisen sopimuksen mukaisena voimassaolevan vuokrasopimuksen päättymiseen eli 31.12.2055 saakka. Pyyntö perustuu siihen, että Niiralan Kulma Oy:n maanvuokrasopimuksia uudistettaessa on yhtiöltä aiemmin peritty entistä maanvuokraa siihen saakka, kunnes vanha sopimus olisi päättynyt. Tämä on käytännössä tehty siten, että uudesta maanvuokrasta on annettu alennusta. Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra vuoden 2025 tasossa on 22 885,50 euroa, josta kaupungingeodeetin 25.9.2009 § 213 tekemänpäätöksen perusteella annetaan 65,86 % alennusta 31.8.2041 asti. Nykyisen sopimuksen perusteella tontista 297-26-39-1 perittävä vuokra vuoden 2025 tasossa on alennuksen jälkeen 7 813,11 euroa.

Tontin sijainti on osoitettu oheisilla kartoilla.



Tontti 297-26-39-1 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AK-21). Tontin pinta-ala on 13 391 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 700 k-m². Kerrostalotonteilla

tontin vuokra määräytyy tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Varke on päätöksellään 13.3.2025 hyväksynyt kyseessä olevan asuinkerrostalotontin enimmäishinnaksi 99 € / k-m². Kaupungin voimassa oleva kerrostalotonttihinna alueella on 141,39 e/k-m².

Kuopion kaupunki on aiemmin 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. Vuokrasta esitetään lisäksi annettavaksi määräaikainen alennus, jonka mukaisesti vuokra pysyy nykyisen sopimuksen mukaisella tasolla nykyään annettavan alennuksen päättymispäivään 31.8.2041 asti. Alennus kannustaa rakennusten peruskorjaamiseen sosiaaliseen asuntotarjontaan.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaaavalla:

$4\,700\text{ k-m}^2 \cdot 99\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 = 18\,612\text{ euroa}$. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Vuokrasta annetaan 58 %:n suuruinen alennus 31.8.2041 asti. Jos tontille rakennetaan enemmän kuin 4700 k-m², muutetaan vuokraa kerrosalan lisäystä vastaavasti.

Tontin vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta, jotta Varke voi myöntää hankkeelle korkotukilainan. Uusi solmittava vuokrasopimus korvaa nykyisen sopimuksen ja nykyinen sopimus päätetään uuden vuokrasopimuksen allekirjoituksin päättymään.

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokrasopimuksen uusimisesta ei aiheudu merkittäviä muutoksia , koska tontilla on jo asemakaavan mukaiset rakennukset.

Liitteet