

Oikaisuvaatimus tontin 297-12-55-4 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025
7634/10.00.02/2025

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 hylätä tontin 297-12-55-4 vuokralaisen tekemän 3.11.2025 § 103 tehtyyn tonttipäällikön päätöksen kohdistuvan oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa mainitun päätöksen.

Päätös

Selostus

Puijonlaaksossa sijaitsevan tontin 297-12-55-4 maanvuokrasopimus päättyy 31.3.2026. Tontti on asemakaavassa osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (Ar1). Tontin pinta-ala on 1 503 m². Tonttipäällikkö teki tontin vuokrasopimuksen uusimisesta päätöksen 3.11.2025 § 103.

Asuntotonttien maanvuokrasopimukset uusitaan pääsääntöisesti noin 30 vuoden pituisilla sopimuksilla. Uusissa vuokrasopimuksissa tonttien vuokrat määräytyvät kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymien asuntotonttien hinta-alueiden ja niiden hintojen perusteella. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin ja hintoja tarkistetaan vuosittain indeksin muutoksen mukaisesti.

Tontin 297-12-55-4 maanvuokrasopimus uusittiin tonttipäällikön 3.11.2025 § 103 päätöksellä 31.12.2025 saakka. Vuokran määrittämisessä käytettiin kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 74 hyväksymää rivitalotonttintahintaa, joka on Puijonlaakson kaupunginosassa sama kuin kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 päättämä hinta. Virheellisellä päätösviittauksella ei siten ole merkitystä. Rivitalotonteilla vuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan, vuosivuokran ollessa 4 % tontin pääoma-arvosta. Käytetyn rakennusoikeuden määrä otetaan vuokran määrittämisessä huomioon, mikäli se on suurempi kuin asemakaavan sallima rakennusoikeus. Käytetyn rakennusoikeuden määrä tontilla on 614 k-m². Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2025 rivitalotonttintahinta Puijonlaakson alueella on 200,31 €/k-m². Täten tontin uudeksi vuosivuokraksi muodostui 614 k-m² * 200,31 €/k-m² * 0,04 = 4 920 euroa.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen tontin vuosivuokra vuonna 2025 oli 889,54 euroa. Vuokra perustuu vuoden 1980 vuokratasoon, 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 5,53 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 neljältä ensimmäiseltä vuodelta ja sen jälkeen 20 % alennusta seuraavilta kolmelta vuodelta, kuten tonttipäällikön vuokrauspäätöksessä on päätetty.

Oikaisuvaatimus:

Tontin vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 23.11.2025. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemisellä päättyi 25.11.2025. Oikaisuvaatimus on saapunut ajoissa, joten se on käsiteltävä.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralainen kertoo vuokran korotuksen olevan tuntuva ja tästä syystä esittää, että 20 %:n alennusta annettaisiin viideltä vuodelta tonttipäällikön päätöksessä olleen kolmen vuoden sijaan. Lisäksi vuokralainen esittää oikaisuvaatimuksessa, että maanvuokrasopimuksessa olevaa pykälää rakennuksen lunastusvelvollisuudesta muutettaisiin siten, että lunastushintana käytettäisiin käypää markkina-arvoa. Vuokralainen pitää kohtuuttomana, että vuokranantaja maksaisi lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka olisi vain 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Vastine oikaisuvaatimukseen:

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä määritelty uusi vuokra perustuu voimassa olevaan kaupunkirakennelautakunnan hyväksymään tonttihinintaan. Etukäteen hyväksyttyjä vuokranmääräytymisperusteita on noudatettava johdonmukaisesti. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymästä hinnoittelusta tai kaupunginvaltuuston vahvistamasta vuokran korotuksen porrastamisesta, 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.

Maanvuokrasopimukset laaditaan sopimuskäytännössä vakiintuneilla ehdoilla ja sopimus pohjilla. Sopimusehto kaupungin lunastusvelvollisuudesta vuokrasuhteen päättyessä on ollut nykyisessä muodossaan vuosikymmeniä. Yksittäiseen sopimukseen sopimusehdon muuttaminen ei ole tasapuolista muihin vuokralaisiin nähden. Vuokrausehtojen ja vuokrasopimus pohjien muuttaminen edellyttää niiden hyväksyttämistä lautakunnassa. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran porrastusajan pidentämiseen tai vuokrasopimuksen ehdon muuttamiseen ei ole edellytyksiä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskeva asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet 7634/2025 Oikaisuvaatimus _ Tontin maanvuokrasopimuksen uusiminen