
Katu- ja muiden yleisten alueiden vuokraus kesäterassikäyttöön: Ravintola Ale Pupi, Ravintola Gloria, Ravintola Bar Nousu ja Ravintola SalaCavala / Vararengasravintolat Oy**Selostus ja perustelu**

Vararengasravintolat Oy (y-tunnus 2393622-3) on hakenut kesäterassialueita vuokralle kymmeneksi vuodeksi seuraavilta alueilta:

Ravintola Ale Pupin terassia varten n. 52 m² alue kiinteistöstä 297-4-9901-o (Kauppakatu, terassihinnittelualue 2)

Ravintola Glorian terassia varten n. 83 m² alue kiinteistöstä 297-4-9901-o (Kauppakatu, terassihinnittelualue 2)

Ravintola Bar Nousun terassia varten n. 68 m² alue kiinteistöstä 297-4-9901-o (Kauppakatu, terassihinnittelualue 2)

Ravintola SalaCavalan terassialuetta varten kiinteistöstä 297-4-9902-2 (Kauppatori, terassihinnittelualue 1) alueet seuraavasti:

- n. 172 m² alue 1.4. – 30.9. väliseksi ajaksi vuosittain
- n. 62 m² osa em. alueesta 1.10. – 31.3. väliseksi ajaksi vuosittain

Terassialueiden vuokrausta on haettu kymmenen vuoden ajaksi, vuosittain aikavälille 1.4. – 30.9. paitsi SalaCavalan terassialueen n. 62 m²:n osaa, jota on haettu ympärivuotiseksi terassialueeksi.

Vuokra-alueet ovat aikaisemmin olleet vuokrattuina samalle toimijalle. Vuokraamiselle ei ole estettä.

Vuokra lasketaan kaupunkirakennelautakunnan 4.10.2023 § 146 hyväksymän päätöksen mukaisesti. Indeksitarkistettut vuokran määrät hinnoittelualueiden mukaisesti ovat:

Alue 1: 2,48 € / m² / alkava viikko + alv

Alue 2: 1,96 € / m² / alkava viikko + alv

Talvikaudella 1.9.–30.4. vuokrat ovat 70 % kesäkauden vuokria alhaisemmat.

Vuokra määräytyy terassialueen koon mukaan kesä- ja talvikaudella terassialuekohtaisesti seuraavasti:

Ale Pupi, Kauppakatu, terassihinnottelualue 2

Kesäkausi 1.5. – 31.8. :

€/ m ²	Pinta-ala m ²	Alkavia viikkoja	Vuokran määrä
1,96	52	17	1 733 €

Talvikausi 1.9. - 30.4. :

€/ m ²	Pinta-ala m ²	Alkavia viikkoja	Vuokran määrä
0,59	52	10	307 €

Gloria, Kauppakatu terassihinnottelualue 2

Kesäkausi 1.5. – 31.8. :

€/ m ²	Pinta-ala m ²	Alkavia viikkoja	Vuokran määrä
1,96	83	17	2766 €

Talvikausi 1.9. - 30.4.

€/ m ²	Pinta-ala m ²	Alkavia viikkoja	Vuokran määrä
0,59	83	10	490 €

Bar Nousu, Kauppakatu terassihinnottelualue 2

Kesäkausi 1.5. – 31.8. :

€/ m ²	Pinta-ala m ²	Alkavia viikkoja	Vuokran määrä
1,96	68	17	2 266 €

Talvikausi 1.9. - 30.4. :

€/ m ²	Pinta-ala m ²	Alkavia viikkoja	Vuokran määrä
0,59	68	10	401 €

Ravintola SalaCavalan terassi Kauppatori hinnoittelualue 1:

- n. 172 m² vuosittain 1.4. – 30.9. sekä
- n. 62 m² vuosittain 1.10. – 31.3. välisenä aikana

Kesäkausi 1.5. – 31.8. :

€/ m ²	Pinta-ala m ²	Alkavia viikkoja	Vuokran määrä
2,48	172	17	7252 €

Talvikausi 1.9. - 30.4. :

€/ m ²	Pinta-ala m ²	Alkavia viikkoja	Vuokran määrä
0,75	172	10	1290 €
0,75	62	25	1163 €

Siten vuokran määrä kaikilla alueilla yhteensä 17 668 €.

Em. kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä on todettu, että uusittavissa maanvuokrasopimuksissa voidaan terassialueen vuokrasta antaa 20 %:n alennus kahdeksi vuodeksi, jos uudelleen samalle toimijalle vuokrattavan terassialueen maanvuokra nousee entiseen verrattuna. Alennettu vuokra ei voi kuitenkaan olla edellistä vuokraa alhaisempi. Samasta terassialueesta voidaan alennus antaa vain kerran.

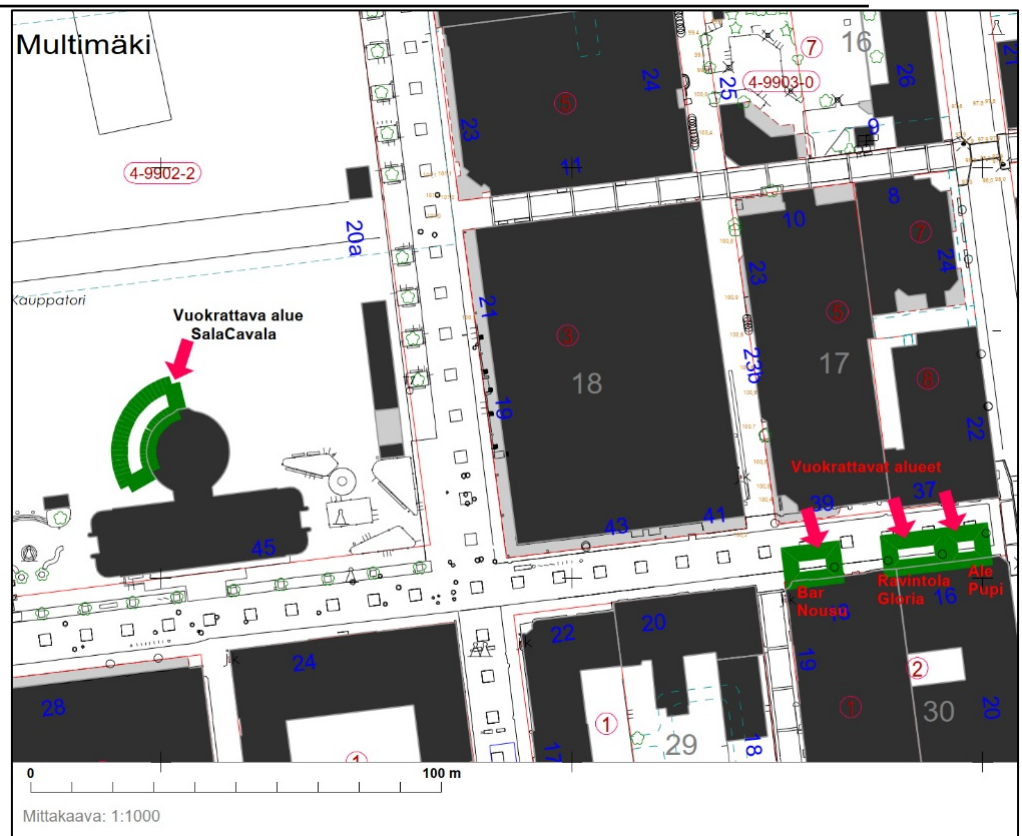
Alennusta ei kohdisteta SalaCavalan ympärivuotisessa käytössä olevaan terassivuokraukseen (n. 62 m² osa vuokra-alueesta aikavälillä 1.10. – 31.3.)

Em. perusteella vuokraksi kahdeksi ensimmäiseksi vuodeksi, eli vuosille 2024 – 2025 vuosittain aikavälille 1.4. – 30.9. (paitsi SalaCavalan terassialueen ympärivuotisessa käytössä olevalta osalta aikavälille 1.1. – 31.12.) muodostuu 14 367 € + alv.

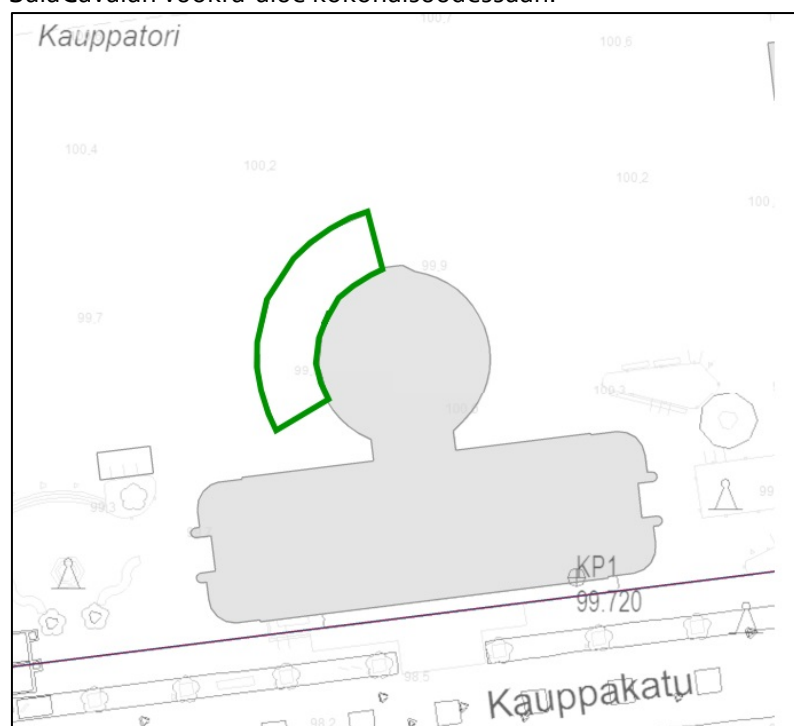
Vuosina 2025 – 2033 kausilla, joina terassit/terassiosat vuosittain ovat paikallaan, vuokran määrä on 17 668 €.

Vuokraan lisätään arvonlisävero (tällä hetkellä 24 %).

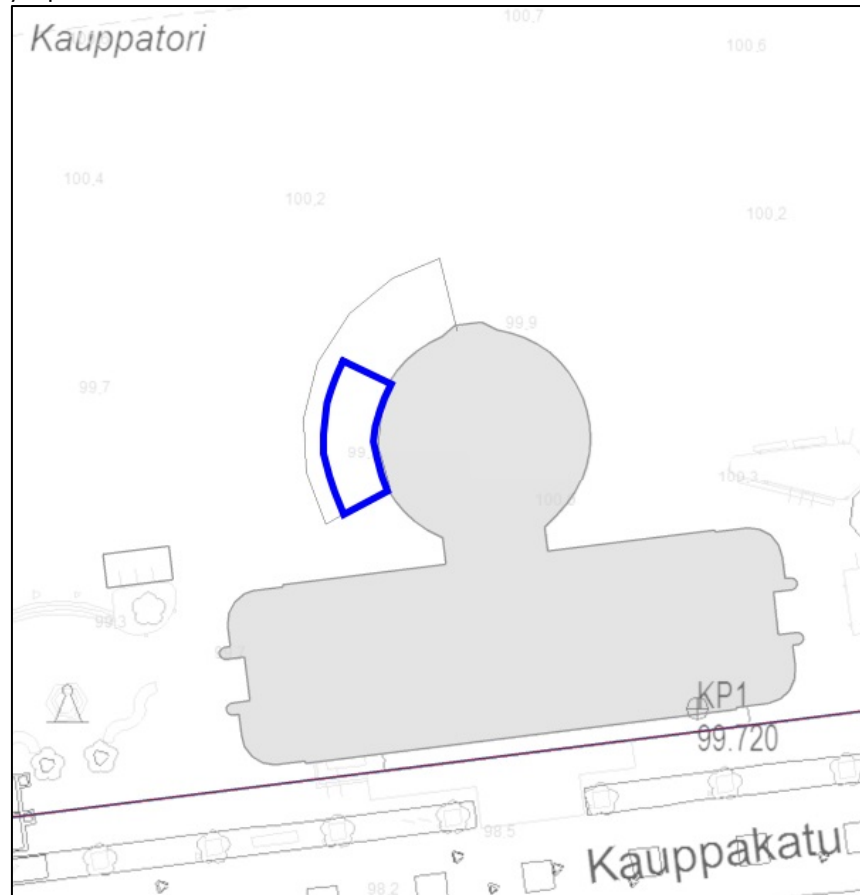
Vuokrattavat alueet kartalla:



SalaCavalan vuokra-alue kokonaisuudessaan:



SalaCavalan vuokra-alueen n. 62 m²:n osa, jossa terassi saa olla ympärivuotisesti:



Päätös

Päätän vuokrata Vararengasravintolat Oy:lle kesäterassialueiksi yllä selostustekstissä eritellyt alueet seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.4.2024 – 31.12.2023. Terassit saavat olla paikallaan vuosittain 1.4.– 30.9. välisenä aikana, paitsi n. 62 m²:n osa SalaCavalan terassialueesta, joka saa olla paikallaan ympärivuotisesti.
2. Vuokra aikoina, joina kukin terassi vuosittain on paikallaan kohdan 1 mukaisesti, vuosina 2024 – 2025 on 14 367 € / kausi + arvonlisävero.
2. Vuokra aikoina, joina kukin terassi vuosittain on paikallaan kohdan 1 mukaisesti, vuosina 2026 – 2023 on 17 668 € / kausi + arvonlisävero.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2316 (joulukuu 2023).

3. Mikäli toiminnasta on haittaa, voi kaupunki irtisanoa sopimuksen yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla.

4. Terassirakenteet tulee sijoittaa siten, että pelastus- ja huoltotiet Kauppakadulla ja Kauppatorilla ovat riittävän leveät.

Maastossa on havaittu, että terassirakenteet ovat levinneet vuokra-alueen rajojen yli. Terassirakenteet ja kalusteet on siirrettävä vuokra-alueen rajojen sisäpuolelle 30.6.2024 mennessä tai lisäalueen vuokraamisesta on neuvoteltava Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry:ltä. Lisäksi vuokralaisen on haettava tarvittavat viranomaisluvat.

5. Vuokra-alueille saa sijoittaa yllä selostustekstissä mainittujen ravintoloiden ulkoterrassit. Terrasseille on haettava toimenpidelupa. Tällä päätöksellä valtuutetaan vuokralainen allekirjoittamaan toimenpidelupahakemus terrassia varten.

6. Vuokralainen on velvollinen hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomais- ja muut luvat.

7. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta ja harjoittamansa toiminta huomioon ottaen myös ympäröivän alueen puhtaanapidosta kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti. Jos vuokralainen laiminlyö alueen siistimisen, kaupunki tekee työn vuokralaisen kustannuksella.

8. Mikäli kaupunki ei ole tehnyt keskustan osalta keskitettyä hiekanpoistoa alueelta ennen terrassin rakentamista alueelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan alueen hiekanpoistosta sekä katualueen pesusta.

9. Mikäli kaupunki joutuu putki- tai katutöiden vuoksi osittain tai kokonaan ottamaan vuokra-alueen tilapäisesti haltuunsa, ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta tältä ajalta, mutta kyseiseltä ajalta ei myöskään peritä vuokraa.

10. Kaupunki tai Kuopion Kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry voi vuokrata terrassin ympäristöalueen tapahtumajärjestäjille niin, että terrassille kulku voi estyä tai vaikeutua tai että terrassia ei voi tapahtumien aikana käyttää. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada mitään korvausta tältä ajalta.

11. Kaupungilla on ilman minkäänlaista korvausvelvollisuutta vuokralaiselle oikeus erillisten yleisötapahtumien aikana rajoittaa myyntiä vuokra-alueella, eikä kaupunki ole velvollinen maksamaan korvausta menetystä myyntiajasta.

12. Vuokralainen vastaa terassien ja terassien rakenteiden vaatimista turvallisuusasioista ja siitä, ettei terasseista aiheudu vaaraa eikä haittaa alueella liikkuville ulkopuolisille henkilöille. Vuokralainen vastaa kaikista ravintolatoiminnan aiheuttamista haitoista ja vahingoista.

13. Tällä vuokrauspäätöksellä myönnetään maanomistajan suostumus hakea anniskeluoikeuksia kyseiselle vuokra-alueelle vuosittain ajalle, jona terassit saavat olla vuokra-alueilla siten kuin viranomaiset siitä erikseen päättävät normaalien anniskeluaikojen puitteissa.

14. Muut ehdot ovat tavanomaisia tilapäisvuokrausehtoja.

15. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 12 §.

Jarkko Meriläinen
tonttipäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija
Anu Paananen, puh. +358 44 718 5502
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Tiedoksianto

Päätös on lähetetty sähköpostitse tiedoksi hakijalle 19.6.2024.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko 19.6.2024.

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Tulliportinkatu 31
PL 228
70101 KUOPIO
[kirjaamo\(at\)kuopio.fi](mailto:kirjaamo(at)kuopio.fi)

Puhelin 017 18 2111

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.