

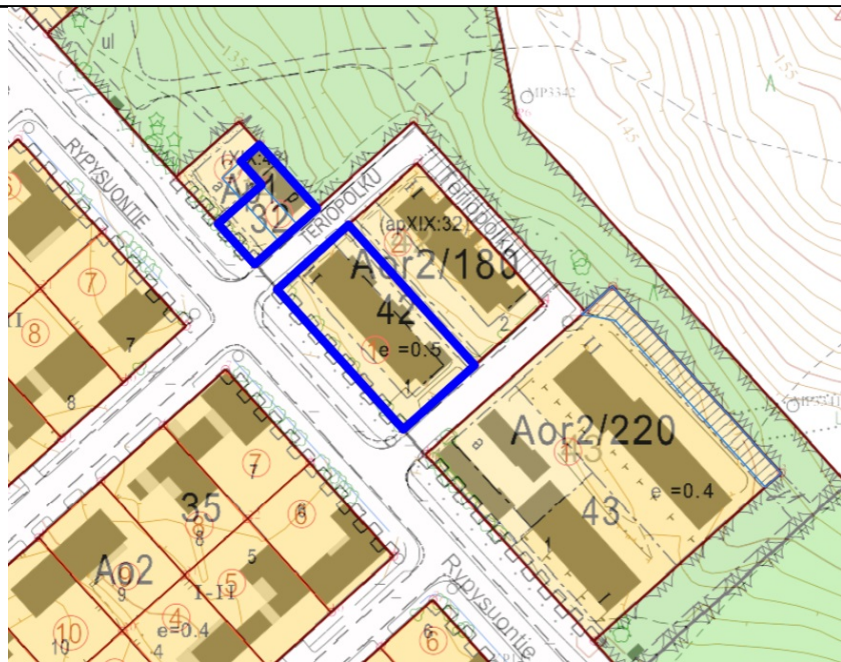
Asuntotontin 297-19-42-1 (Teriöpolku 1) ja autopaikkatontin 297-19-32-1 (Teriöpolku 2) maanvuokrasopimuksen uusiminen/ Asunto Oy Kuopion Emipolku

Selostus ja perustelu

Asunto Oy Kuopion Emipolku -niminen yhtiö on vuokralaisena Kuopion Rypysuolla sijaitsevalla asuntotontilla 297-19-42-1 ja autopaikkatontilla 297-19-32-1. Tonttien maanvuokrasopimus päättyy 31.5.2025. Asuntotontti sijaitsee asemakaavan mukaisella erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueella (kaavamääräys Aor2/180) ja autopaikkatontti autopaikkojen korttelialueella, joka on osoitettu korttelin 42 autopaikoille (kaavamääräys Ap1). Tonttien sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.

Maapoliittisen ohjelman mukaan vuokra-aikoja määritettäessä pyritään siihen, että vuokra-ajat päättyisivät alueellisesti samanaikaisesti. Asuntotonttien vuokrasopimukset solmitaan kuitenkin vähintään 30 vuodeksi maanvuokralain edellyttämällä tavalla.



**Asuntotontti (297-19-42-1)**

Asuntotontin 297-19-42-1 pinta-ala on 1035 m² ja voimassa olevan asemakaavan (nro 539) mukainen rakennusoikeus on 518 k-m² (e=0,5). Asuntotontin vuokra määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 päätöksen mukaisesti elinkustannusindeksillä tarkistettu alueen rivitalotontin kerrosneliöhinta on 164,96 €/k-m². Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Täten asuntotontin vuosivuokraksi muodostuu 518 k-m² * 164,96 €/k-m² * 0,04 = 3418 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Autopaikkatontti (297-19-32-1)

Autopaikkatontin pinta-ala on 305 m². Autopaikan tontin vuokra määräytyy vuokra-alueen pinta-alan mukaan.

Kaupunkirakennelautakunnan 22.1.2025 § 11 (asianro 149/2025) mukaisesti elinkustannusindeksillä tarkastettu alueen autopaikkatontin maanvuokra on 68,5 snt/m²/vuosi. Täten autopaikkatontin vuosivuokraksi muodostuu 305 m² * 68,5 snt/m²/v = 209 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Kokonaisvuokra

Vuokra-alueen kokonaisvuokra on 3627 euroa. Vuokraa ei peritä heti täysimääräisesti, vaan porrastaen kaupunginvaltuuston päätöksen (17.5.2021 § 32) mukaisesti. Uusi kokonaisvuosivuokra on 4,1-kertainen nykyiseen vuokraan verrattuna, joten vuokrasta annetaan 40 %:n alennus neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 20 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi em. kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Päätös

Päätän uusia Kuopion kaupungin ja Asunto Oy Kuopion Emipolku (0403936-7) välisen asuntotontin 297-19-42-1 (os. Teriöpolku 1) ja autopaikkatontin 297-19-32-1 (os. Teriöpolku 2)

maanvuokrasopimuksen seuraavin ehdoin:

1. Tontti 297-19-42-1 luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen ja tontti 297-19-32-1 maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisesti autopaikoitusta varten.
2. Vuokra-aika on 1.6.2025 – 31.12.2055.
3. Vuokra-alueen kokonaisperusvuosivuokra on 3627 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Vuokra määräytyy vuokra-alueen osien osalta seuraavasti

- a. asuntotontin 297-19-42-1 asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuen

$$518 \text{ k-m}^2 * 164,96 \text{ €/k-m}^2 * 0,04 = 3\,418 \text{ €}$$

- b. autopaikkatontin 297-19-32-1 pinta-alaan perustuen
 $305 \text{ m}^2 * 68,5 \text{ snt/m}^2/\text{v} = 209 \text{ €}.$

4. Vuokran korotus porrastetaan ja vuokrasta annetaan kaupunginvaltuuston päätöksen (17.5.2021 § 32) mukaisesti 40 %:n alennus 31.5.2029 saakka ja sen jälkeen 20 %:n alennus ajalta 1.6.2029 – 31.5.2032.
5. Vuokrasopimukseen kirjataan vuokra-aluetta koskevat kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet. Muutoin noudatetaan tavanomaisia asunto- ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja.
6. Kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen tämän päätöksen lainvoimaantuloa.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 12 § kohta 35 (16/2022).

Katja Hartikainen
maankäyttöinsinööri

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

Valmistelija

Katja Hartikainen, puh. +358 44 718 5537
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri

30.04.2025

Asianro 911/10.00.02/2025
Vuokraus- ja varausasiat
§ 7/2025

Tiedoksianto

Päätös on lähetetty asianosaisen luvalla sähköpostitse tiedoksi
30.4.2025.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla
www.kuopio.fi/paatoksenteko 30.4.2025.

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusoikeus

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 määräjän 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/maatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- 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
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.