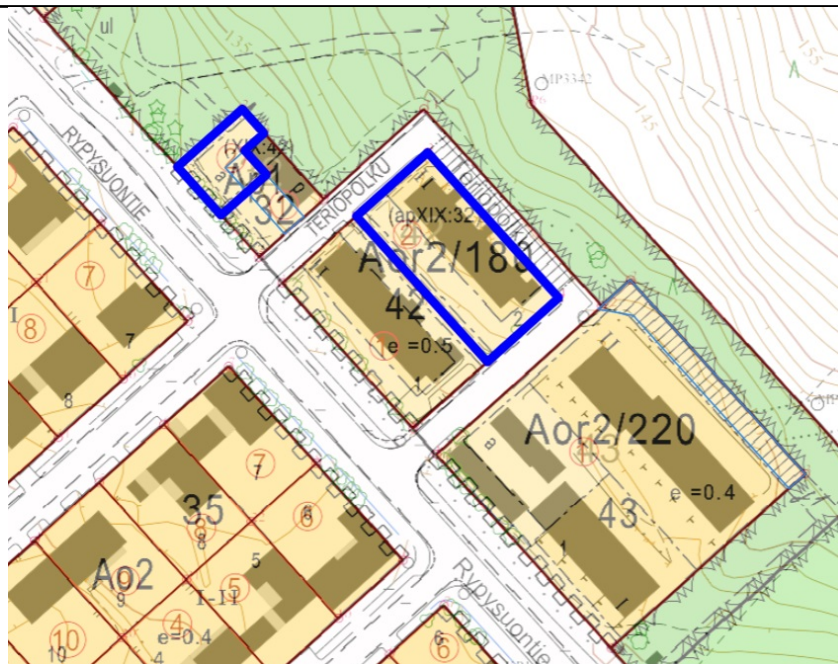


Asuntotontin 297-19-42-2 (Teriöpolku 3) ja autopaikkatontin 297-19-32-2 (Rypysuontie 33) maanvuokrasopimuksen uusiminen/Asunto Oy Kuopion Teriöpolku**Selostus ja perustelu**

Asunto Oy Kuopion Teriöpolku -niminen yhtiö on vuokralaisena Kuopion Rypysuolla sijaitsevalla asuntotontilla 297-19-42-2 ja autopaikkatontilla 297-19-32-2. 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 (297-19-42-2)**

Asuntotontin 297-19-42-2 pinta-ala on 990 m² ja voimassa olevan asemakaavan (nro 539) mukainen rakennusoikeus on 495 k-m² (e=0,5). Rakennusvalvonnan rekisterin mukaan tontin toteutunut kokonaiskerrosala on 505 k-m². Asuntotontin vuokra määräytyy tontin käytetyn kokonaisrakennusoikeuden 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 505 k-m² * 164,96 €/k-m² * 0,04 = 3 332 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Autopaikkatontti (297-19-32-2)

Autopaikkatontin pinta-ala on 255 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 255 m² * 68,5 snt/m²/v = 175 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Kokonaisvuokra

Vuokra-alueen kokonaisvuokra on 3507 euroa. Vuokraa ei peritä heti täysimääräisesti, vaan porrastaen kaupunginvaltuuston päätöksen (17.5.2021 § 32) mukaisesti. Uusi kokonaisvuosivuokra on 5,2-kertainen nykyiseen vuokraan verrattuna, joten vuokrasta annetaan 40 %:n

Päätös

alennus neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 20 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi em. kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Päätän uusia Kuopion kaupungin ja Asunto Oy Kuopion Teriöpolku (0171869-8) välisen asuntotontin 297-19-42-2 (os. Teriöpolku 3) ja autopaikkatontin 297-19-32-2 (os. Rypysuontie 33) maanvuokrasopimuksen seuraavin ehdoin:

1. Tontti 297-19-42-2 luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen ja tontti 297-19-32-2 maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisesti autopaikoitusta varten.
2. Vuokra-aika on 1.6.2025 – 31.12.2055.
3. Vuokra-alueen kokonaisperusvuosivuokra on 3507 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Vuokra määräytyy vuokra-alueen osien osalta seuraavasti

- a. asuntotontin 297-19-42-2 rakennusvalvonnan rekisterin mukaiseen toteutettuun kokonaisrakennusoikeuteen perustuen $505 \text{ k-m}^2 * 164,96 \text{ €/k-m}^2 * 0,04 = 3\,332 \text{ €}$
 - b. autopaikkatontin 297-19-32-2 pinta-alaan perustuen $255 \text{ m}^2 * 68,5 \text{ snt/m}^2/\text{v} = 175 \text{ €}$.
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

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri

30.04.2025

Asianro 926/10.00.02/2025

Vuokraus- ja varausasiat
§ 8/2025

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Tiedoksianto

Päätös on lähetetty postitse tiedoksi 6.5.2025.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla
www.kuopio.fi/paatoksenteko 6.5.2025.

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 määrääjän 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.