
Tilapäisvuokraus osasta kiinteistöä 297-4-9901-0 Kauppakadulta Ravintola Greasy Spoonin terassia varten / Rapsakat Ravintolat Oy

Selostus ja perustelu

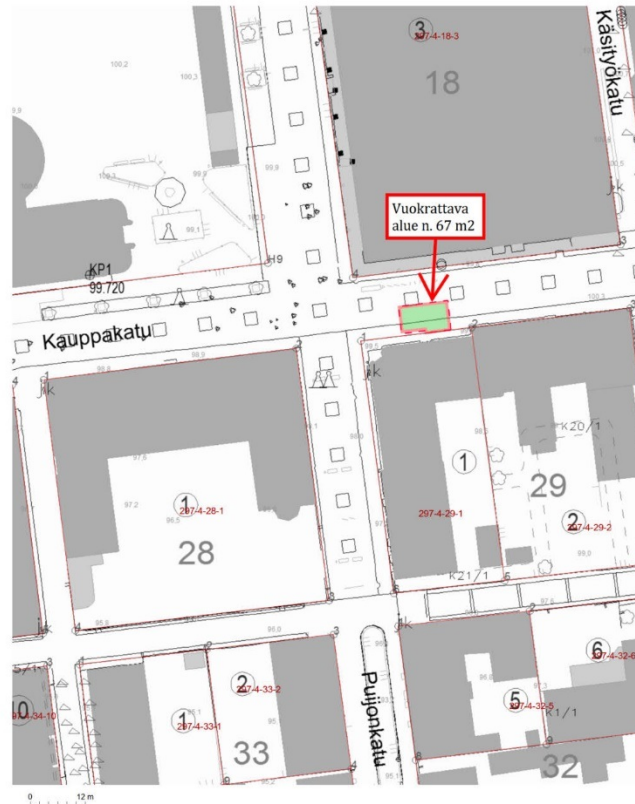
Rapsakat Ravintolat Oy (y-tunnus 3387768-5) on hakenut kesäterassialuetta vuokralle Kauppakadulta (297-4-9901-0) kiinteistön 297-4-29-1 edustalta Greasy Spoon -nimisen ravintolan kesäterassialueeksi. Rapsakat Ravintolat Oy on hakenut aluetta vuokralle kymmeneksi vuodeksi.

Asiaa on käsitelty yleisten alueiden työryhmässä 18.4.2024. Työryhmä totesi, että hakijan toimittaman asemapiirroksen mukaisesti alueen vuokraamiselle ei ole estettä. Vuokra lasketaan kaupunkirakennelautakunnan 4.10.2023 § 146 hyväksymän päätöksen mukaisesti.

Hakija on esittänyt 12.2.2025 terassin käyttöajan pidentämistä siten, että terassi on paikallaan vuosittain huhtikuun ensimmäisestä päivästä alkaen. Asiakkaan hakemuksesta tehtävästä vuokrasopimuksen muutoksesta veloitetaan maaomaisuuden hallintapalveluiden hinnaston mukainen 151 € maksu.

Vuokra määräytyy terassialueen koon mukaan kesä- ja talvikaudella seuraavasti: Kesäkausi 1.5.-31.8.: $1,98 \text{ €} * 67 \text{ m}^2 * 17 \text{ vkoa} = 2 255,22 \text{ €}$

Talvikausi 1.4.-30.4. sekä 1.9.-31.10.: $0,59 \text{ €} * 67 \text{ m}^2 * 5 + 9 = 14 \text{ vkoa} = 553,42 \text{ €}$ Vuokraksi muodostuu siten 2 809 €. Vuokraan lisätään arvonlisävero (tällä hetkellä 25,5 %). Vuokrattava alue:



Päätös

Päätän vuokrata Rapsakat Ravintolat Oy:lle kesäterassialueeksi kiinteistöstä 297-4-9901-0 noin 67m2:n suuruisen alueen seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 24.3.2025 – 31.12.2033. Terassi saa olla paikallaan vuosittain 1.4.-31.10. välisenä aikana.
2. Vuokra kausilta, joina terassi on vuosittain paikallaan kohdan 1 mukaisesti, on 2 809 € / + arvonlisävero. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).
3. Asiakkaan hakemuksesta tehtävästä vuokrasopimuksen muutoksesta veloitetaan maaomaisuuden hallintapalveluiden hinnaston mukainen 151 € maksu.

-
4. Mikäli toiminnasta on haittaa, voi kaupunki irtisanoa sopimuksen yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla.
 5. Terassirakenteet tulee sijoittaa siten, että pelastus- ja huoltotiet ovat riittävän leveät.
 6. Vuokra-alueelle saa sijoittaa ravintola Greazy Spoonin ulkoterassin. Terassille on haettava toimenpidelupa. Tällä päätöksellä valtuutetaan vuokralainen allekirjoittamaan toimenpidelupahakemus terassia varten.
 7. Vuokralainen on velvollinen hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomais- ja muut luvat.
 8. 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.
 9. Mikäli kaupunki ei ole tehnyt keskustan osalta keskitettyä hiekanpoistoa alueelta ennen terassin rakentamista alueelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan alueen hiekanpoistosta sekä katualueen pesusta.
 10. 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.
 11. Kaupunki tai Kuopion Kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ry voi vuokrata terassin ympäristöalueen tapahtumajärjestäjille niin, että terassille kulku voi estyä tai vaikeutua tai että terassia ei voi tapahtumien aikana käyttää. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada mitään korvausta tältä ajalta.
 12. Kaupungilla on ilman minkäänlaista korvausvelvollisuutta vuokralaiselle oikeus erillisten yleisötapahtumien aikana rajoittaa myyntiä vuokra-alueella, eikä kaupunki ole velvollinen maksamaan korvausta menetystä myyntiajasta.
 13. Vuokralainen vastaa terassin ja terassin rakenteiden vaatimista turvallisuusasioista ja siitä, ettei terassista aiheudu vaaraa eikä haittaa alueella liikkuville ulkopuolisille henkilöille. Vuokralainen vastaa kaikista ravintolatoiminnan aiheuttamista haitoista ja vahingoista.
 14. Tällä vuokrauspäätöksellä myönnetään maanomistajan suostumus hakea anniskeluoikeuksia kyseisille vuokra-alueille vuosittain sille ajalle, jona terassirakenteet saavat olla vuokra-alueella siten kuin viranomaiset sitä erikseen päättävät normaalien anniskeluajkojen puitteissa.
 15. Muut ehdot ovat tavanomaisia tilapäisvuokrausehtoja.
 16. Tämän päätöksen perusteella laadittava maanvuokrasopimus korvaa 30.4.2024 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen.

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri II

24.03.2025

Asianro 3151/10.00.02/2024

Vuokraus- ja varausasiat

§ 89/2025

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

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 12 §.

Mikko Kela
maankäyttöinsinööri II

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

Valmistelija
Mikko Kela, puh. +358 44 718 5511
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet

Tiedoksi

Päätös on lähetetty sähköpostitse Rapsakat Ravintolat Oy:lle tiedoksi 26.3.2025

Tiedoksi

Kunnossapito

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke26.3.2025.

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 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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

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.