

Oikaisuvaatimus / Lomarakennuspaikan 297-430-1-221 vuokrasopimuksen uusiminen**Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen**
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Sorsasalon kaakkoispuolella olevassa Potkunsaaressa sijaitsevan lomarakennuspaikan 297-430-1-221 vuokraajat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen tonttipäällikön päätöksestä, jolla rakennuspaikan vuokrasopimusta on jatkettu kahdella vuodella. Oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan lyhyttä jatkoaikaa, tiedottamista asiassa ja liian suurta vuokran korotusta. Ehdotuksena on, että vuokraa tulisi alentaa sadalla eurolla vuodessa. Oikaisuvaatimus ja päätös ovat liitteenä.

Vanhassa vuokrasopimuksessa vuokra-aika on ollut 1.1.1997 - 31.12.2016. Vuokran määrä on ollut 640,45 € vuonna 2016. Uusitussa sopimuksessa vuokra on 880 €. Nousua vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä on noin 40 %.

Nousu johtuu siitä, että alkuperäinen vuokranmääräytymisprosentti 1997 oli 2,8 % rakennuspaikan pääoma-arvosta ja kaupunginvaltuuston 18.6.2007 hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa päätettiin, että lomarakennuspaikoilla ollut muita tontteja halvempi vuokranmääräytymisprosentti nostetaan samalle tasolle muiden tonttien kanssa eli neljäksi prosentiksi. Kun vuokran perustasoon ei voida tehdä yksipuolista muutosta kesken sopimuskauden, ovat vuokralaiset hyötynyt vuosien 2008 - 2016 ajan heidän kohdallaan edelleen sovelletusta 2,8 %:n mukaisesta vuokrasta. Vuokrasopimuksen uusiminen on sitten merkinnyt tasokorotusta kun on alettu soveltaa normaalia 4 %:n mukaista vuokraa.

Potkunsaaren vuokrasopimuksista osa päättyi 2016 lopussa. Näiden vuokrasopimuksen jatkamispäätökset tehtiin vasta syksyllä ja vain kahdeksi vuodeksi, koska Sorsasaloon suunnitteilla olevan suuren tehtaan mahdollista vaikutusta rakennuspaikkojen arvoon ei ole vielä arvioitavissa. Tehtaan mahdollinen vaikutus Potkunsaaren rakennuspaikkojen arvoon ei ole ainakaan arvoa nostava, joten pidättäminen pitkän vuokrasopimuksen solmimisesta turvaa vuokramiesten etua.

Kaupunginhallituksen päätöksen 17.5.2010 mukaan Potkunsaaressa olevia vuokrarakennuspaikkoja on voitu myös myydä. Nyt tonttipäällikön päätöksessä on todettu, ettei rakennuspaikkoja myydä ennen läheisen tehtaan tilanteen selviämistä. Tonttipäällikön päätös pidättyä toistaiseksi kauppojen valmistelemasta ei ylitä hänen päätösvaltaansa ottaen huomioon kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen muuttunut tilanne.

Tonttipäällikön päätös vuokrasopimuksen jatkosta perustuu hinnoittelun osalta kaupunginvaltuuston 18.6.2007 ja kaupunkirakennelautakunnan 30.3.2011 tekemiin päätöksiin, joita ei yksittäistapauksissa voi mennä muuttamaan. Vuokrasopimuksen lyhyt jatkoaika perustuu alueella mahdollisesti

18.01.2017

muuttuviin olosuhteisiin, joiden vaikutus vuokrasopimukseen on kaikkien osapuolten kannalta hyvä varmistaa ennen pidemmän sopimuksen tekemistä.

Vaikutusten arviointi Päätöksellä ei ole oleellisia ilmasto- tai yritysvaikutuksia.

Esitys Oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana.

Liitteet 6 7114/2016 päätöspöytäkirja
7 7114/2016 oikaisuvaatimus

Valmistelija
Heikki Hatakka puh. +358 44 718 5509
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen
Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

