

Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Neulaniemen Telaniemessä sijaitsevan lomarakennuspaikan 297-401-1-128 maanvuokrasopimus päättyy vuoden 2022 lopussa. Tonttipäällikön 24.9.2021 § 98 päätöksellä maanvuokrasopimus uusittiin pitkäaikaisella, 31.12.2040 saakka voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella.

Vuokra-alueen vuokralainen on jättänyt 19.3.2022 vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään muutosta vuokran määrään. Vuokralainen pitää vuokran korotusta kohtuuttomana, koska kaavamuutos on hänen mielestään laskenut tontin arvoa huomattavasti. Yleiskaavassa alue on yhdyskuntarakenteen mahdollista laajenemisaluetta ja alueen käyttöä tutkitaan selvityksillä, joiden aikatauluista ei ole mainintaa. Vuokralaisen mielestä tämä laskee tontin arvoa ja tekee investoinneista epämielikkäitä, koska tulevaisuutta ei ole päätetty. Epävarman tulevaisuuden takia mökkipalstaa on vuokralaisen mielestä mahdotonta myydä.

Kuopion kaupungin omistuksessa on noin 350 vuokrattua lomarakennuspaikkaa tai huvilapalstaa. Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrasopimukset uusitaan kaupunkirakennelautakunnan 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallituksen 18.2.2019 § 48 hyväksymän periaateraportin mukaisesti. Raportin perusteella Telaniemen osalta sopimuksia jatketaan ensin vuoden 2040 loppuun ja sen jälkeen 10 vuoden jatkoajoilla niin kauan, kun alueen käyttöön ei ole tulossa muutosta. Raportin mukaisesti maapohjia ei myydä vuokralaisille.

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen pääoma-arvoja ja vuokratprosenttia koskeva laajempi tarkistaminen tehtiin vuonna 2011. Pääoma-arvojen selvitystyön aikana oli tuolloin ilmennyt, että silloiset pääoma-arvot eivät varsinkaan mantereella sijaitsevien vuokra-alueiden osalta vastaa niiden käypää arvoa. Käytössä olleet pääoma-arvot perustuivat vuonna 1995 tehtyyn hinnoittelutarkasteluun, jossa pääoma-arvot oli arvioitu paikkakohtaisesti huomioiden vuokra-alueiden ominaisuudet (mm. sijainnit, ilmansuunnat, rannan laatu, mahdolliset tieyhteydet). Vuokra-alueen pinta-alalla ei ole katsottu olevan niinkään suurta painoarvoa. Selvitystyön tuloksena vuonna 2011 vuosivuokriin esitettiin vuokrakorotuksia, jotka etenkin mantereella olivat huomattavia aiempaan vuokratasoon verrattuna. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 30.3.2011 § 80 lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen uudet pääoma-arvot hyväksyttiin ja ne sirotettiin elinkustannusindeksiin. Mantereella ja tieyhteyksien päässä olevien vuokra-alueiden pääoma-arvoja korotettiin 1,4 -kertaisiksi. Saarissa sijaitsevien vuokra-alueiden pääoma-arvot pidettiin ennallaan. Samalla lautakunnan päätöksellä lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokratprosentti yhtenäistettiin tonttien vuokrausten kanssa ja vuokratprosentti nostettiin aiemmasta 2,8 prosentista 4 prosenttiin. Nosto perustui kaupunginhallituksen 18.6.2007 § 65 hyväksymään maapoliittiseen ohjelmaan, jonka

mukaisesti kaupunki perii kaikista vuokraamistaan alueista 4 %:n vuosivuokraa pääoma-arvoista.

Vuokra-alueen 297-401-1-128 vuokra vuonna 2021 oli 1 169,28 €. Vuokra perustui vuoden 2003 pääoma-arvoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut ja vuokraprosenttina on käytetty 2,8 prosenttia. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Uuden sopimuksen mukainen vuokra määräytyy vuonna 2011 vahvistettujen pääoma-arvojen mukaisesti. Vuoden 2021 hintatasossa rakennuspaikan pääoma-arvo oli elinkustannusindeksillä tarkistettuna 56 871 €. Täten vuokra-alueen uusi vuosivuokra tulee olemaan 2 275 €, kuten tonttipäällikön 24.9.2021 § 98 vuokrauspäätöksessä on päätetty. Vuosivuokraan tulee noin 1 106 €:n korotus. Vuokran korotus johtuu vuokraprosentin noususta neljään prosenttiin sekä vuonna 2011 tehtyyn pääomahinnan tarkistukseen, jonka perusteella vuokra-alueen pääoma-arvo korotettiin 1,4-kertaiseksi.

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu periaateraporttiin sekä vuokran määrä hyväksytyyn pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin. Uusi vuokra on kohtuullinen, kun otetaan huomioon rakennuspaikan pääoma-arvoon vaikuttavat tekijät mm. sijainti ja ilmansuunta. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin edellä mainituista hyväksytyistä periaatteista tai hinnoittelusta, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran kohtuullistamiseen ei ole edellytyksiä. Mikäli vuokralainen katsoo, ettei vuokraus ole hänen kohdallaan enää mahdollista tai ajankohtaista, on vuokralaisella maanvuokrasopimuksen mukaisesti mahdollisuus joko myydä vuokraoikeutensa edelleen tai purkaa vuokrasopimus kaupungin kanssa. Vuokrasopimuksen purkautuessa vuokra-alueen tyhjentämisestä ja siistimisestä aiheutuvat kustannukset jäävät vuokralaisen vastuulle maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 24.9.2021 § 98 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet

- 9 8262-2021-1 Lomarakennuspaikan 297-401-1-128 maanvuokrasopimuksen uusiminen
- 10 8262/2022 Lomarakennuspaikan oikaisuvaatimus

Valmistelija

Maija Lång

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5536

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

