

25.09.2019

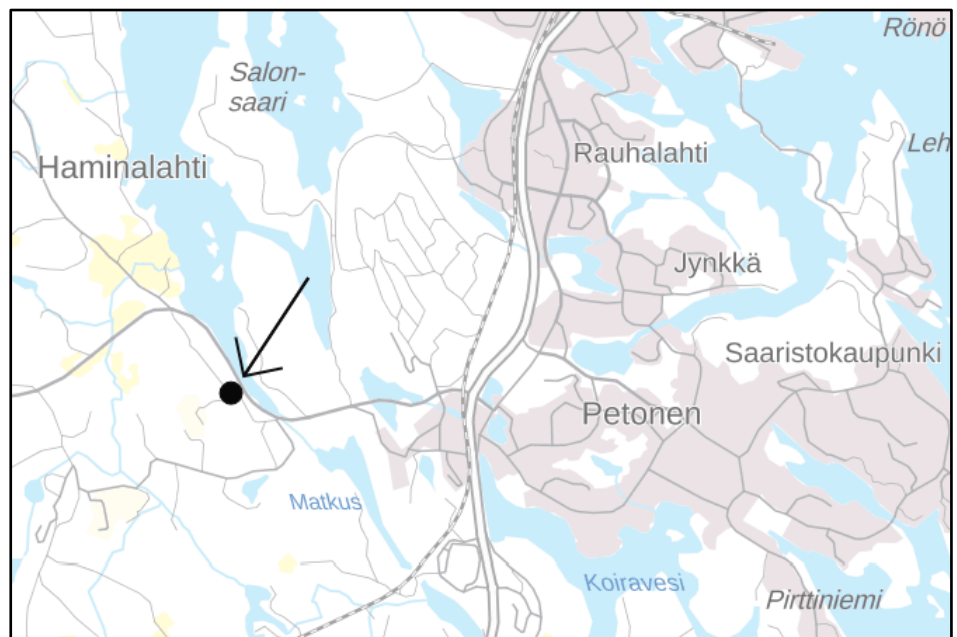
§ 173

Asianro 5015/10.00.02.01/2019

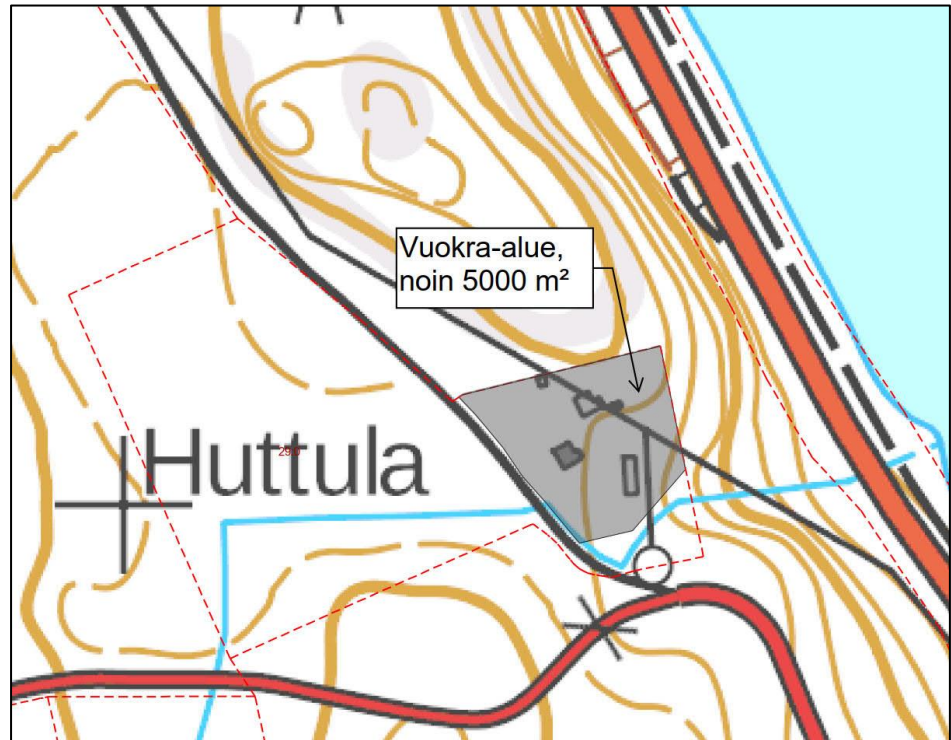
Oikaisuvaatimus vuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen, kiinteistö 297-410-29-0**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy**
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kaupunkirakennelautakunta päätti 12.6.2019 § 106 uusia Haminalahdesta omakotitalolle vuokratun alueen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tarkastaen samalla vuokra-alueen pinta-alaa sekä vuokran määrää. Vuokrasopimuksen uusimisesta on tehty oikaisuvaatimus, jossa esitetään tarkistamaan uutta vuosivuokraa ja sen määrittämiseen käytettyä neliöhintaa.

Vuokra-alueen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



25.09.2019



Vuokra-alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella (M). Vuokra-alueella sijaitsee 1950-luvun lopulla valmistunut omakotitalo sekä talousrakennuksia. Käytössä olevan piha-alueen sekä Mustamäentietä Lahdenpohjaan laskevan ojan sijainnin perusteella vuokra-alueita päädyttiin rajaamaan siten, että entisen noin 6 150 m²:n sijaan vuokra-alueen uudeksi pinta-alaksi muodostui noin 5 000 m².

Oikaisuvaatimuksessa vuokra-alueen vuokralainen esittää, että uuden vuokran määrittämisessä käytettyä neliöhintaa tarkistettaisiin. Vuokra-alueen sijainnista, kaatopaikan läheisyydessä, kallion louhinnan melu- ja pölyhaitoista sekä kunnallistekniikan puuttumisesta johtuen vuokralainen esittää vuosivuokran määrän säilyttämistä ennallaan nykyisen sopimuksen tasossa tai vähintäänkin uuden vuosivuokran alentamista.

Kaupungin vuokrausperiaatteiden mukaisesti pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia uusittaessa vuokran määrä tarkistetaan vastaamaan sopimuksen uusimishetken hintatasoa. Pitkän vuokra-ajan kuluessa indeksiin sidottunakin vuokran taso jää maan hintatasoa alemmaksi. Tämän vuoksi vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotuksen ovat yleisiä ja korotukset voivat usein olla moninkertaisia.

Vuonna 2019 vuokra-alueen vuokra on 453,50 euroa. Nykyinen vuokra perustuu vuonna 1990 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen. Vuokra on ollut sidottuna elinkustannusindeksiin. Tämän hetkisen vuokran ei katsottu vastaavaan nykyistä hintatasoa, joten vuokran tarkistaminen oli sopimusta uusittaessa perusteltua tehdä. Etelä-Kuopion alueelta kaupungin vuokraamille, yleiskaavan mukaisella pientalovaltaisella asuntoalueella sijaitseville omakotitalojen rakennuspaikoille on vahvistettu neliöhinta, joka vuoden 2019 hintatasossa on 4,33 euroa/m². Vuokra-alueen sijainti ja kaavatilanne huomioon ottaen edellä mainittua neliöhintaa kuitenkin alennettiin 20 %:lla, jolloin neliö hinnaksi muodostui 3,46 euroa/m². Tällöin noin 5 000 m²:n suuruisen vuokra-alueen uudeksi vuosivuokraksi muodostui 692 euroa/vuosi. Maanmit-

25.09.2019

tauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintatilaston mukaan Haminalahden ja Rytlyn alueella vuosina 2015 - 2019 toteutuneiden saman suuruisen rakentamattomien rakennuspaikkojen neliöhinta on ollut keskimäärin noin 4,70 euroa/m². Täten uuden vuokran määrittämiseen käytettyä neliöhintaa 3,46 euroa/m² voidaan pitää perusteltuna, eikä oikaisuvaatimuksen mukaiseen nykyisen vuokran säilyttämiseen tai uuden vuokran alentamiseen ole edellytyksiä.

Vaikutusten arviointi -

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja kaupunkirakennelautakunnan 12.6.2019 § 106 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

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.

