

§ 207

Asianro 7661/10.00.02.01/2019

Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan 297-430-1-170 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Sorsasalons Virranniemessä sijaitsevan lomarakennuspaikan 297-430-1-170 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2019. Maankäyttöinsinöörin 12.9.2019 § 194 päätöksellä sopimus uusittiin 31.12.2024 saakka. Vuokra-alueen vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään kohtuullistamaan uutta vuokraa.



Sorsasalossa moottoritien länsipuolella on 7 vuokrattua lomarakennuspaikkaa ja 35 huvilapalstaa sekä yksi ryhmäpuutarha-alue. Huvilapalstojen vuokrasopimuksia on jatkettu 5 vuotta kerrallaan ja valtaosa huvilapalstojen voimassa olevista maanvuokrasopimuksista päättyy vuonna 2022. Kahdella järjestöllä on joitakin vuosia pidempi sopimus. Lomarakennuspaikkojen maanvuokrasopimukset ovat olleet pidempiaikaisia ja voimassa olevat sopimukset päättyvät viimeistään vuonna 2026. Kyseinen lomarakennuspaikka sijaitsee Virranniemessä Siilinsalmen rannalla ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on noin 3 335 m². Alue on yleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA-2).

30.10.2019

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrasopimukset uusitaan kaupunkirakennelautakunnan 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallituksen 18.2.2019 § 48 hyväksymän periaateraportin mukaisesti. Sorsasalon osalta maanvuokrasopimuksia voidaan jatkaa korkeintaan viisi vuotta kerrallaan. Sorsalon yleiskaavan tarkistaminen on ajankohtaista ja yleiskaavatyö käynnistyy vuoden 2020 aikana. Sorsasalon huvilapalstojen ja lomarakennuspaikkojen maanvuokrasopimusten jatkamisen edellytykset riippuvat alueen suunnittelutilanteesta ja tulevan kaavan tavoitteista. Alueella sijaitsevien lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen maanvuokrasopimuksia jatketaan täten korkeintaan viisi vuotta kerrallaan, kunnes yleiskaavamuutos on hyväksytty. Yleiskaavaan valmistuttua huvilapalstojen ja lomarakennuspaikkojen vuokrausperiaatteista päätetään erikseen. Maankäyttöinsinöörin päätöksellä maanvuokrasopimus uusittiin 31.12.2024 asti ja samalla vuokra-alueen vuokra tarkistettiin vastaamaan nykyistä vuokratasoa.

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen pääoma-arvoja ja vuokraprosenttia koskeva laajempi tarkistaminen tehtiin vuonna 2011. Pääoma-arvojen selvitystyön aikana oli tuolloin ilmennyt, että silloiset pääoma-arvot eivät vastaa niiden käypää arvoa. Käytössä olleet pääoma-arvot perustuivat vuonna 1995 tehtyyn hinnoitteluun, jossa pääoma-arvot oli arvioitu paikkakohtaisesti vuokra-alueiden ominaisuudet (mm. sijainti, ilmansuunnat, rannan laatu, tieyhteydet) huomioiden. Vuokra-alueen pinta-alalla ei katsottu olleen niinkään suurta painoarvoa. Selvitystyön tuloksena vuonna 2011 vuosivuokriin esitettiin vuokrankorotuksia, jotka etenkin mantereella olivat huomattavia aiempaan vuokratasoon verrattuna. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 30.3.2011 § 80 lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen uudet pääoma-arvot. 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 vuokraprosentti yhtenäistettiin muiden tonttien vuokrausten kanssa ja vuokraprosentti 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.

Lomarakennuspaikan vuokra vuonna 2019 on 999,04 €. Vuokra perustuu vuoden 2000 pääoma-arvoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut, sekä vuokraprosenttiin 2,8. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Uuden sopimuksen mukainen vuokra määräytyy vuonna 2011 vahvistetun pääoma-arvon mukaisesti. Vuoden 2019 hintatasossa vuokra-alueen pääoma-arvo on elinkustannusindeksillä tarkistettuna 48 369 €. Vuokra-alueen uusi vuosivuokra tulee olemaan 1 935 €. Nykyiseen vuosivuokraan tulee noin 936 €:n korotus. Vuokran korotus johtuu vuokraprosentin noususta neljään prosenttiin sekä vuonna 2011 tehdystä pääomahinnan tarkistuksesta, jolla vuokra-alueen pääoma-arvo korotettiin 1,4 -kertaiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralainen esittää, että uuden sopimuksen mukaista vuokraa tulisi kohtuullistaa huomioiden, että vuokra-aika lyhenee 20 vuodesta viiteen vuoteen ja samalla kerta nostetaan vuokraprosenttia sekä rakennuspaikan arvoa. Lisäksi lyhyt vuokra-aika alentaa kohtuuttomasti kiinteistön arvoa.

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu periaateraporttiin sekä vuokran määrä hyväksyttiin pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin. Mikäli sopimuksia uu-

30.10.2019

sittaessa poikettaisiin edellä mainituista hyväksytyistä periaatteista tai hinnoittelusta, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran tarkastamiseen tai 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 maankäyttöinsinöörin 12.9.2019 § 194 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet

- 4 7661/2019 Viranhaltijapäätös
- 5 7661/2019 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.

