

§ 208

Asianro 7195/10.00.02.01/2019

Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen, vuokra-alue 297-401-1-155-1026

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Neulaniemen Maikonsaarella sijaitsevan lomarakennuspaikaksi vuokratun alueen 297-401-1-155-1026 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2019. Maankäyttöinsinöörin 29.8.2019 § 188 päätöksellä sopimus uusittiin 31.12.2040 saakka. Vuokra-alueen vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään tarkistamaan ja kohtuullistamaan uutta vuokraa.



Maikonsaarella on yhteensä 14 lomarakennuspaikkaa, joiden kaikkien maanvuokrasopimukset päättyvät vuoden 2019 lopussa. Maikonsaaren vuokra-alueet ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja, joita ei ole kuitenkaan lohkottu omiksi kiinteistöikseen. Vuokra-alueet ovat pinta-aloiltaan noin 644 m² - 1 266 m². Kyseinen vuokra-alue sijaitsee Maikonsaaren pohjoisosassa ja on pinta-alaltaan noin 644 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. Maikonsaaren osalta sopimuksia voidaan jatkaa ensin vuoden 2040 loppuun ja sen jälkeen 20 vuoden jatkoajoilla. Maankäyttöinsinöörin päätöksellä maanvuokrasopimus uusittiin 31.12.2040 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 varsinkaan mantereella sijaitsevien vuokra-alueiden osalta 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. Kaupunkirakennelauta 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.

Vuokra-alueen vuokra vuonna 2019 on 571,84 €. Vuokra perustuu vuoden 1999 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 19 855 €. Maikonsaareissa on käytössä kahta erisuuruista pääoma-arvoa. Saaren neljästätoista rakennuspaikasta neljän rakennuspaikan pääoma-arvo vuoden 2019 hintatasossa on 19 855 € ja kymmenen rakennuspaikan pääoma-arvo 19 875 €. Vuokra-alueen uusi vuosivuokra on 794 €. Nykyiseen vuosivuokraan tulee noin 220 €:n korotus, mikä johtuu pääasiassa vuokraprosentin noususta neljään prosenttiin.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralainen esittää, että uuden sopimuksen mukaista vuokraa tulisi kohtuullistaa vuokra-alueen pinta-alan nähden. Saaren vuokra-alueet eroavat toisistaan pinta-alan suhteen, mutta silti kaikille vuokra-alueille on määritelty lähes saman suuruinen pääoma-arvo.

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu periaateraportin linjaukseen sekä vuokran määrä hyväksytyyn pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin edellä mainituista hyväksytyistä periaateista 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. Vuokrasopimuk-

30.10.2019

208 §

sen purkautuessa vuokra-alueen tyhjentämisestä ja siistimisestä aiheutuvat kustannukset jäävät vuokralaisen vastuulle maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja maankäyttöinsinöörin 29.8.2019 § 188 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet

- 6 7195/2019 Viranhaltijapäätös
- 7 7195/2019 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.

