

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / lomarakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusiminen**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Valittaja on tekemällään valituksella vaatinut muutosta kaupunkirakennelautakunnan 30.10.2019 §:ssä 208 tekemään päätökseen (asianro 7195/2019), jolla on hylätty tehty oikaisuvaatimus ja pysytetty voimassa maankäyttöinsinöörin 29.8.2019 §:ssä 188 tekemä päätös lomarakennuspaikan 297-401-1-155-1026 uuden maanvuokrasopimuksen ehdoista päätöksestä ilmenevällä tavalla. Valittaja on hakenut muutosta maanvuokrasopimuksen vuokran määrän osalta valituskirjelmästä tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

Kaupunkirakennelautakunta lausuu valituksen osalta seuraavaa:

Kuopion kaupungin omistuksessa on lähes 190 vuokrattua, kaavan mukaista lomarakennuspaikkaa ja noin 160 vuokrattua huvilapalstaa. Vuokra-alueilla sijaitsee vuokralaisten omistamia, lomarakennuskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrauksista ja myynneistä on laadittu raportti, joka on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallituksessa 18.2.2019 § 48. Tämän periaateraportin linjaukset ovat ohjeena lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrauksissa ja myynneissä sekä vuokrasopimuksen päättymisen myötä tehtävien uusien vuokrasopimuksen ehtojen päättämisessä.

Kaupunki on tehnyt lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen pääoma-arvoja ja vuokraprosenttia koskevan laajemman selvitystyön vuonna 2011. Selvitystyön tuloksena kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 30.3.2011 § 80 lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen uudet pääoma-arvot. Mainittu kaupunkirakennelautakunnan päätös on lainvoimainen. Samalla lautakunnan päätöksellä vuokraprosentti on yhtenäistetty muiden tonttien vuokrausten kanssa, jolloin vuokraprosentti nostettiin aiemmasta 2,8 prosentista 4 prosenttiin. Nosto perustui kaupunginvaltuuston 18.6.2007 § 65 hyväksymään maapoliittiseen ohjelmaan, jonka mukaisesti kaupunki perii kaikista vuokraamistaan alueista 4 %:n vuosivuokraa pääoma-arvoista. Myös valtuuston tekemä päätös on lainvoimainen.

Valituksessaan vuokralainen haluaa tarkennusta päätöksestä ilmenevään vuokra-alueen pääoma-arvoon ja vuokraan. Kaupunki toteaa, että lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen hinnoittelu on rakennuspaikkakohtainen, eikä hinnoittelu siten perustu rakennuspaikan tai palstan pinta-alaan. Näin ollen valituksessa esitetyllä eri vuokratonttien koolla (pinta-aloilla) ei ole merkitystä vuokran määrän osalta. Täten pinta-alallisesti eri suuruisilla rakennuspaikoilla tai palstoilla voi pääoma-arvo olla saman suuruinen.

Vuokran määrän perusteena käytettävät ns. maapohjien pääoma-arvot on määriteltä vuonna 2011 paikkakohtaisesti eri vuokra-alueiden ominaisuu-

det (mm. sijainti, tieyhteydet) huomioon ottaen. Kaupunki vuokraa rakennuspaikkojen ja palstojen osalta vain maapohjat, eikä pääoma-arvoissa tästä johtuen ole huomioitu vuokra-alueelle rakennettujen rakennusten kuntoa, niiden käytettävyyttä (ympärivuotinen/kesäaikainen käyttö) tai vuokralla käytetyn rakennusoikeuden määrää. Kaikkien ko. vuokrasopimusten vuokrat perustuvat ko. arviointiin, joten eri vuokralaisia on kohdeltu tähän nähden tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti.

Neulaniemen Maikonsaareissa on yhteensä 14 lomarakennuspaikkaa, joiden kaikkien nykyiset maanvuokrasopimukset päättyivät vuoden 2019 lopussa. Suurin osa vuokralaisista on jo allekirjoittanut kaupungin kanssa uuden ja kaupungin päättämien uusien ehtojen mukaisen vuokrasopimuksen.

Maikonsaaren vuokra-alueet ovat pinta-aloiltaan noin 644 m² - 1266 m². Pinta-alat ovat likimääräisiä, koska yksittäisiä vuokra-alueita ei ole lohkotu omiksi kiinteistöikseen. Kaupunkirakennelautakunnan 30.3.2011 § 80 päätöksen liitteenä olevassa taulukossa Maikonsaaren vuokra-alueiden osalta pinta-aloissa on ilmeinen kirjoitusvirhe, koska pinta-alallisesti suurin vuokra-alue on noin 1266 m², eikä taulukossa oleva 3188 m². Valituksen tehnyt vuokralainen on ollut kaupunkiin yhteydessä Maikonsaaren vuokra-alueiden pinta-aloista, jolloin häntä on tiedotettu ko. virheellisyydestä. Näin ollen valituksessa on perusteettomasti esitetty, että Maikonsaaren suurin pinta-ala olisi 3188 m².

Vuokra-alueen 297-401-1-155-1026 osalta tehtävän uuden maanvuokrasopimuksen ehdot päätettiin edellä todettuihin päätöksiin perustuen ja periaateraportin mukaisin linjauksin maankäyttöinsinöörin 29.8.2019 § 188 päätöksellä. Vuokra-aikaa päätettiin jatkaa 31.12.2040 saakka ja samalla vuokra-alueen vuokra päätettiin tarkistaa vastaamaan kaupungin päättämää nykyistä vuokratasoa. Vuokra-alueen vuoden 1999 vuosivuokra (571,84 €) perustui pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin 2,8. Valituksenalaisessa päätöksessä todettu vuokra-alueen uusi vuosivuokra määräytyy vuonna 2011 vahvistetun pääoma-arvon mukaisesti. Vuoden 2019 hintatasossa pääoma-arvo on elinkustannusindeksillä tarkistettuna 19 855 €, joten vuokra-alueen uusi vuosivuokra on tähän perustuen päätöksessä todettu 794 €. Nykyiseen vuosivuokraan tulee noin 220 €:n korotus, mikä johtuu pääasiassa vuokraprosentin noususta neljään prosenttiin.

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu periaateraportin linjauksiin ja vuokran määrä hyväksyttiin pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin. Kaikkien Maikonsaareissa tehtyjen uusien vuokrasopimusten vuokrat perustuvat kaupunkirakennelautakunnassa 30.3.2011 § 80 hyväksyttyihin pääoma-arvoihin ja vuokraprosenttiin, joten kaikkia Maikonsaaren vuokralaisia on kohdeltu tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti.

Mikäli kaupunki ko. valituksenalaista vuokrasopimusta uusiessaan poikkeaisi edellä mainituista hyväksytyistä periaatteista tai hinnoittelusta, tämä olisi vastoin aiemmin kaupungin tekemiä päätöksiä ja asettaisi tämän vuoksi eri vuokralaiset eriarvoiseen asemaan. Kaupunki on kertonut vuokralaiselle mahdollisista muista vaihtoehtoista, mikäli ko. vuokra-alueen vuokrasopimusta ei haluta tehdä kaupungin nyt päättämällä ehdoilla.

Kaupunki katsoo, että valituksenalainen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, eikä päätöksen tehnyt viranomainen ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvas-

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

22.01.2020

14 §

tainen. Kaupunki toteaa lisäksi, että kunnallisvalitusta ei saa tehdä ns. tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Edellä lausuttuun perustuen tehty valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä ja kaupunkirakennelautakunnan 30.10.2019 §:ssä 208 sekä maankäytöinsinöörin 29.8.2019 §:ssä 188 tekemät päätökset tulee pysyttää voimassa.

Vaikutusten arviointi -

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa hallinto-oikeudelle yllä olevan lausunnon.

Liitteet

- 21 7195/2019 Kaupunginhallituksen päätös 18.2.2019
- 22 7195/2019 Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 108
- 23 7195/2019 Kaupunkirakennelautakunnan päätös 6.2.2019
- 24 7195/2019 Kaupunkirakennelautakunta 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallitus 18.2.2019 § 48 LIITE 1
- 25 7195/2019 Kaupunkirakennelautakunta 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallitus 18.2.2019 § 48 LIITE 2
- 26 7195/2019 Maapoliittinen ohjelma
- 27 7195/2019 HO:n lausuntopyynnön liitteen sivut 1-2 (ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että pöydälle jaettiin hallinto-oikeuden lausuntopyynnön liitteen sivut 1-2.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

