

Kuopion kaupunki

Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut
Kiinteistöjohtaja

15.4.2021

Vuokraus ja varausasiat 14 § / 2021

Tontin 297-26-99-8 ostovaatimusta koskeva päätös

Selostus ja perustelu Selostus ja perustelu

Asian taustaa

Kuopion asuntotonttihintojen päivitys oli käsiteltävänä kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 3.2.2021 § 25. Kaupunkirakennelautakunnalle esitettiin tuolloin, että keskeisen kaupunkialueen asuntotontteja ei myydä ennen kuin lautakunnalle esitetty päätös on saanut lainvoiman. Kaupunkirakennelautakunta päätti kuitenkin palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja päätti samalla, että tontteja ei myydä ennen kuin asia on uudelleen tuotu päätettäväksi. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kaupungin asuntotonttien hintojen päivittämisestä tehdyn uuden päätösesityksen 7.4.2021 § 71.

Vaatimus

Tontin 297-26-99-8 toinen vuokralainen (jäljempänä tekstissä "hakija") on vaatinut saada ostaa vuokratonttinsa omaksi ennen uusien tonttihintojen hyväksymistä voimassa olleella Neulamäen tonttihinnalla. Entinen omakotitonttien tonttihinta Neulamäen kaupunginosassa oli 33,16 euroa/m², jonka mukaisesti tontin hinta olisi 24 306 euroa. Uudella 7.4.2021 hyväksytyllä Neulamäen tonttihinnalla tontin hinta on 29 320 euroa. Hinta on voimassa vuoden 2021 loppuun.

Hakija väittää, että hänellä on oikeus ostaa vuokratontti omaksi entisellä tonttihinnalla, koska hän on ollut yhteydessä kaupungin tonttipalveluihin sekä puhelimitse että sähköpostitse ennen 3.2.2021 pidettyä kaupunkirakennelautakunnan kokousta.

Lisäksi hakija perustelee vaatimustaan lähettämässään sähköpostiviestissä viittaamalla kaupunginvaltuuston päätökseen, jossa hakijan mukaan kirjoitetaan näin: "Vuokralainen voi ostaa omakotitontin omaksi, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täyttynyt ja maanvuokrasopimuksen ehtoja muutoinkin noudatettu. Kerros- ja rivitalotonttien sekä yritystonttien osalta myyntiasiat kuitenkin käsitellään aina tapauskohtaisesti." Hakija ei kuitenkaan erittele, että mistä kaupunginvaltuuston päätöksestä lainaus on peräisin.

Hakija on perustellut vaatimustaan myös mm. sillä, että tontin vuokraehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa rakentamansa tontti.

Päätöksen perustelut

Kuopion kaupunki

Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalve-

lut

Kiinteistöjohtaja

15.4.2021

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kuopion kaupungin maapoliittisen ohjelman 14.12.2015 § 108. Maapoliittisessa ohjelmassa on hyväksytty kaupungin harjoittaman maapoliittikan peruslinjaukset. Eräänä linjauksena maapoliittisessa ohjelmassa mainitaan, että "Keskeisellä kaupunkialueella rakentamattomat tontit pääsääntöisesti vuokrataan, mutta asumiseen tarkoitettu vuokratontti voidaan myydä sen jälkeen, kun se on rakennettu".

Maapoliittinen ohjelma on luonteeltaan kaupunginvaltuuston antama ohje alemmille toimielimille ja viranhaltijoille. Lisäksi vuokratonttien vuokralaisille myymiseen liittyvä sanamuoto muodoltaan mahdollistava mutta ei sitova. Juridista sitovuutta vuokralaisten suuntaan kyseisellä maapoliittisen ohjelman linjauksella ei ole.

Hakija on väittänyt, että tontin vuokraehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa rakentamansa tontti. Tontin 297-26-99-8 vuokrasopimuksessa ei ole mainintaa vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti omaksi eikä mainintaa tontin myyntihinnasta. Vuokrasopimus ei siten velvoita kaupunkia myymään tonttia.

Kuopion kaupungin ja hakijan välillä ei ole maakaaren 2. luvun 7 §:n mukaista juridisesti sitovaa esisopimusta kiinteistön kaupasta. Kaupungilla ei siten ole velvollisuutta myydä tonttia.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia entisellä hinnalla, vaikka hakija olikin tonttipalveluihin yhteydessä ennen kaupunkirakennelautakunnan 3.2.2021 kokousta. Päätösesitys kaupunkilautakunnalle oli hakijan yhteydenoton aikaan jo tehty. Sellaisen päätösesityksen, joka sisältää tonttihintojen päivittämisen ja entisillä hinnoilla myymisestä pidättäytymisen, laatimisen ja julkitulon jälkeen ei ole perusteltua tehdä uusia päätöksiä ja vireille tulevia tonttikauppoja vanhalla tonttihinnalla. Se ei olisi tasapuolista niitä kohtaan, joilla ei ole mahdollisuutta juuri sillä hetkellä ostaa vuokratonttiaan omaksi. Lisäksi voidaan todeta, että vuoden 2021 alusta alkaen kaikille tontin ostomahdollisuutta kysyneille henkilöille on vastattu, että tontteja ei myydä ennen kuin lautakunta on vahvistanut uudet hinnat kuluvalle vuodelle.

Yllä olevilla perusteilla kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä entisellä hinnalla, eikä tonttia 297-26-99-8 siten myydä hakijalle entisellä hinnalla 24 306 euroa.

Päätös

Edellä valmistelutekstissä kohdassa "Päätöksen perustelut" mukaisilla perusteluilla päätän, että hakijan vaatimusta tontin 297-26-99-8 ostamisesta entisellä hinnalla 24 306 euroa ei hyväksytä. Tonttia ei siten myydä kyseisellä hinnalla.

Kuopion kaupunki

Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut
15.4.2021
Kiinteistöjohtaja

Toimivallan peruste Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 12 §

Lauri Lytsy
kiinteistöjohtaja

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asiantuntijajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija
Jarkko Meriläinen, puh. +358 44 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet Oikaisuvaatimusohje

Tiedoksi Päättös on lähetetty hakijalle tiedoksi postitse 19.4.2021.

Tiedoksi Kaupunkirakennelautakunta

Nähtävänäolo Päättös on yleisesti nähtävänä 19.4. – 10.5.2021 Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke.

Kuopion kaupunki

Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut
15.4.2021
Kiinteistöjohtaja

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi
Puhelin	044 718 5113 tai 044 718 5110

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Kuopion kaupunki

Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut
15.4.2021
Kiinteistöjohtaja

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.