

Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Neulaniemen Telaniemessä sijaitsevan lomarakennuspaikan 297-401-1-127 maanvuokrasopimus päättyy vuoden 2022 lopussa. Tonttipäällikön 24.9.2021 § 97 päätöksellä maanvuokrasopimus uusittiin 31.12.2040 saakka. Vuokra-alueen vuokralaiset ovat tehneet vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään muutosta maanvuokrasopimuksessa olevaan vuokrasuhteen päättymistä koskevaan ehtoon.

Kuopion kaupungin omistuksessa on noin 350 vuokrattua lomarakennuspaikkaa tai huvilapalstaa. Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrasopimukset uusitaan kaupunkirakennelautakunnan 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallituksen 18.2.2019 § 48 hyväksymän periaateraportin mukaisesti. Raportin perusteella Telaniemen osalta sopimuksia jatketaan ensin vuoden 2040 loppuun ja sen jälkeen 10 vuoden jatkoajoilla niin kauan, kun alueen käyttöön ei ole tulossa muutosta. Raportin mukaisesti maapohjia ei myydä vuokralaisille.

Kaupunki vuokraa lomarakennuspaikat ja huvilapalstat maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisesti. Kaupunki noudattaa samoja vuokrausehtoja kaikkien lomarakennuspaikkojen vuokrauksissa. Maanvuokrasopimuksessa oleva vuokrasuhteen päättymistä koskeva ehto perustuu maanvuokralain 5. luvun 76 §:ään. Pykälässä todetaan, että vuokralaisen on siirrettävä rakennukset ja laitokset vuokra-alueelta sekä laittaa paikka kuntoon kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Mikäli vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla sekä siistiä vuokra-alue. Kaupungin käyttämä velvoiteaika rakennuksien ja laitteiden purkamiseen ja vuokra-alueen kuntoon laittamiseen on maanvuokrasopimuksissa vakiintunut kuuteen kuukauteen, mikä täten on puolet pidempi kuin lain velvoittama määräaika. Vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset ovat vuokralaisten omistamia, jolloin myös vastuu niiden siirtämisestä tai purkamisesta on katsottu olevan vuokralaisella vuokrasopimuksen päättyessä tai kun vuokralainen haluaa purkaa sopimuksen ennen aikaisesti ennen vuokra-ajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralaiset esittävät muutosta uuden maanvuokrasopimuksen vuokrasuhteen päättämistä koskevaan ehtoon. Vuokralaiset esittävät, että kyseinen ehto muotoiltaisiin seuraavasti: *Mikäli vuokrasuhde päättyy vuokralaisen aloitteesta, hän on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä panemaan niiden paikat kuntoon. Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta 6 kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla sekä siistiä vuokra-alue. Mikäli vuokrasuhde päättyy kaupungin aloitteesta, on vuokralaisella mahdollisuus viedä pois omistamansa rakennukset, raken-*

nelmat, laitokset ja laitteet 6 kuukauden aikana. Ellei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta 6 kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus omaan lukuunsa myydä ne julkisella huutokaupalla sekä siistiä vuokra-alue.

Vuokralaiset pitävät rakennusten purkamista ja maapohjan siistimistä koskevaa ehtoa kohtuuttomana siinä tapauksessa, jos kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen omasta aloitteestaan. Kohtuuttomuutta vuokralaiset perustelevat mm. sillä, että vuokra-alueelle kuljetaan vesiteitse ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on rakennettu vankkarakenteisiksi.

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu periaateraporttiin ja vuokrasopimukset laaditaan kaupungin käyttämien sopimusehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki maanvuokrasopimuksia uusiessaan poikkeaisi yleisistä sopimusehdoista, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Mikäli vuokralaiset katsovat, ettei vuokraus ole heidän kohdallaan enää mahdollista tai ajankohtaista vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin, on vuokralaisilla mahdollisuus myydä vuokraoikeus edelleen. Oikaisuvaatimuksen mukaiseen maanvuokrasopimuksen ehdon muuttamiseen ei ole edellytyksiä.

Esitys

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

Liitteet

- 45 8261/2021 Lomarakennuspaikan 297-401-1-127 maanvuokrasopimuksen uusiminen
- 46 8261/2021 Oikaisuvaatimus

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

15.12.2021

18/2021 3 (3)

102 §