

Oikaisuvaatimus tontin 297-19-25-1 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Rypysuolla sijaitsevan tontin 297-19-25-1 maanvuokrasopimus päättyy 30.11.2022. Tontti on asemakaavassa osoitettu yksiasuntoisten joko erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (Aor2). Tontin pinta-ala on 1 600 m² ja rakennusoikeus 800 k-m².

Asuntotonttien maanvuokrasopimukset uusitaan pääsääntöisesti noin 30 vuoden pituisilla sopimuksilla. Uusissa vuokrasopimuksissa tonttien vuokrat määräytyvät kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 hyväksymien asuntotonttien hinta-alueiden ja niiden hintojen perusteella. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin ja hintoja tarkistetaan vuosittain indeksin muutoksen mukaisesti.

Tontin 297-19-25-1 maanvuokrasopimus uusittiin tonttipäällikön 26.1.2022 § 34 päätöksellä 31.12.2052 saakka. Tontilla sijaitsee neljä yhden asunnon taloa. Lautakunnan päätöksen mukaisesti rivitalotonttihintoja sovelletaan myös tonteille, joille on rakennettu useampi kuin yksi omakotitai paritalo. Näin ollen tontin 297-19-25-1 vuokran määrittämisessä käytettiin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää rivitalotonttihintaa. Vuokra määräytyy rivitalotonteilla tontin rakennusoikeuden mukaan, vuosisuokran ollessa 4 % tontin pääoma-arvosta. Elinkustannusindeksillä tarkistettu tämän hetkinen rivitalotonttihinta Rypysuon alueella on 144,88 €/k-m². Täten tontin uudeksi vuokraksi muodostuu 800 €/k-m² * 144,88 €/k-m² * 0,04 = 4 636 euroa. Tontin vuosisuokra vuonna 2021 oli 892,60 euroa. Vuokra perustuu vuoden 1980 pääoma-arvoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousee 5,2 kertaiseksi. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 päätöksen mukaisesti asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksin-, nelin- tai kuusinkertaiseksi. Yli nelinkertaisessa korotuksessa vuokrasta annetaan 40 % alennusta neljältä ensimmäiseltä vuodelta ja sen jälkeen 20 % alennusta seuraavilta kolmelta vuodelta, kuten tonttipäällikön vuokrauspäätöksessä on päätetty.

Tontin vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään alentamaan tai vähintään kohtuullistamaan uutta vuokraa. Vuokran korotus nostaa asumiskustannuksia kohtuuttomasti. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusten tasakattorakenne aiheuttaa lisäkustannuksia sekä varjoiset ja kallioiset pihat vähentävät tontin käytettävyyttä piharakentamiseen. Oikaisuvaatimuksen mukaan tasakattorakenteen muuttaminen harjakattorakenteeksi ei asemakaavamääräysten mukaan ole mahdollista. Nämä seikat heikentävät asuntojen myyntiarvoa ja houkuttelevuutta sekä lisäävät kustannuksia. Vuokralainen pyytää oikai-

suvaatimuksessaan kaupunkia alentamaan/kohtuullistamaan vuokran määrää siten, että vuosivuokraksi tulisi 3 600 euroa.

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä määritelty uusi vuokra perustuu kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 hyväksymään tonttihinnaan. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymästä hinnoittelusta, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 hyväksymä maapoliittinen linjaus tonttivuokrien korotuksien porrastamisesta antaa vuokralaisille siirtymäajan uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokramaksuun. Lisäksi vuokralaisen on mahdollista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti maksaa vuosivuokra neljässä erässä. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran tarkastamiseen tai kohtuullistamiseen ei ole edellytyksiä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 26.1.2022 § 34 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet

- 9 126/2022 Tontin 297-19-25-1 (Lakkapolku 4) maanvuokrasopimuksen uusiminen
- 10 126/2022 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.

