

Tontin 297-8-49-3 (Tasavallankatu 18) maanvuokrasopimuksen jatkaminen ja muuttaminen/ Niiralan Kulma Oy**Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Niiralan Kulma Oy:lle on vuokrattu 5.3.1992 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella tontti 297-8-49-3 asuntotarkoituksiin. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2036. Vuokra-alueella on sijainnut vuonna 1947 valmistunut pienkerrostalo.

Tontilla 297-8-49-3 on voimassa kaupunginvaltuuston 17.6.1983 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on asuin-, liike-, toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontille on osoitettu rakennusala Tasavallankatuun rajautuvalle tontin osalle, jonka rakennusoikeus on 620 k-m². Tontin pinta-ala on 1 358 m².

Niiralan Kulma Oy on hakenut poikkeamista asemakaavassa määritetystä käyttötarkoituksesta, kerrosluvusta, rakennusosalasta ja rakennusoikeudesta tontilla olevan pienkerrostalon korvaamiseksi uudella palveluasumiseen tarkoitettulla pienkerrostalolla. Vuokralaiselle on myönnetty poikkeamislupa kaavoituspäällikön päätöksellä 23.2.2021 § 13 (2115/2021), jossa mm. tontin rakennusoikeus suureni asemakaavan mukaisesta 620 k-m²:stä 754 k-m²:iin ja käyttötarkoitus palveluasumisen mahdollistavaksi.

Niiralan Kulma Oy:lle on edelleen myönnetty rakennuslupa 4.10.2021 (lupatunnus 21-1002-R) asuntolarakennuksen purkamiselle ja asuinkerrostalon ja sitä palvelevien oheisrakennusten/-rakennelmien rakentamiseksi. Poikkeamis- ja rakennuslupa on voitu myöntää sekä rakennustoimenpiteet aloittaa voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusteella.

Niiralan Kulma Oy on hakenut Kuopion kaupungilta vuokra-ajan jatkamista vähintään 31.12.2068 saakka sekä pyytänyt vuokran kantamista entisen suuruisena voimassa olevan sopimuksen päättymispäivään 31.12.2036 saakka. Niiralan Kulma Oy hakee hankkeelle korkotukilainaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA). Lainaehdoissa edellytetään, että irtisanomisen tulee olla kielletty laina-aikana ja vuokrasopimus on voimassa vähintään 45 vuotta lainan nostamisesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 29.11.2021 hyväksynyt tontin 297-8-49-3 enimmäistonttihinnaksi 150 €/k-m². Hinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1 950:10=100) vuoden 2019 joulukuun pistelukuun 1 980. Joulukuun 2021 elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 049 korjattuna tontin rakennusoikeuden hinta on 155,23 €/k-m².

Tontin uusi vuokra, joka on 5 % tontin arvosta, määräytyy poikkeamis päätöksen mukaisen rakennusoikeuden 754 k-m² ja ARA:n hyväksymän rakennusoikeuden hinnan mukaan seuraavasti:

$$754 \text{ k-m}^2 * 155,23 \text{ €/k-m}^2 * 0,05 = 5 852 \text{ €}$$

Tontin voimassa olevan vuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra vuonna 2022 on 4 037,50 euroa. Poikkeamispäätöksellä myönnetyn ja asemakaavan salliman rakennusoikeuden muutoksen suhteessa tarkistettu vuokra määräytyy seuraavasti:

$$(754 \text{ k-m}^2 / 620 \text{ k-m}^2) * 4 037,50 \text{ €} = 4 910 \text{ €}$$

Tontin voimassa olevan lisärakennusoikeuden mukainen vuokra 4 910 € on 83,90 % uudesta vuosivuokrasta. Mikäli vuokra kannetaan entisen sopimuksen mukaisella vuokratasolla, lisärakennusoikeuden kasvun muutoksella tarkistettuna, voimassa olevan sopimuksen päättymispäivään saakka, on alennuksen suuruus 16,1 % uudesta tontinvuokrasta 31.12.2036 saakka.

Vuokrasopimuksen solmimishetkestä vuokrasopimuksen perusteena olevat seikat ovat muuttuneet, jonka vuoksi sopimuksen vuokra-aikaa on tarpeen jatkaa sekä vuokrasopimuksen ehtoja muuttaa. Useiden muutosten takia on tarkoituksenmukaista solmia vuokralaisen kanssa uusi vuokrasopimus ja yhteisellä sopimuksella purkaa nykyinen sopimus.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että tontin 297-8-49-3 vuokrasopimus puretaan osapuolten välisellä sopimuksella ja solmitaan Niiralan Kulma Oy:n (0171260-8) kanssa ko. tonttia koskeva uusi maanvuokrasopimus seuraavin ehdoin:

1. Tontti vuokrataan palveluasumiseen, siten kuin tontin käyttötarkoituksesta on poikkeamispäätöksessä (2115/2021) määrätty.
2. Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin viimeistään 1.10.2022.
3. Vuokra-aika päättyy 31.12.2069.
4. Vuosivuokra on 5 852 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).
5. Vuosivuokrasta annetaan alennusta 16,1 % 31.12.2036 saakka.
6. Kaupunki ei ole oikeutettu vuokrasopimuksen irtisanomiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion takaama pitkäaikainen korkotukilaina.
7. Mikäli tontti joskus vuokra-aikana muuttuu muuhun käyttöön kuin valtion tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitettulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
8. Nykyisen vuokrasopimuksen purkamista ja uuden sopimuksen voimaantuloa koskevat sopimuskohdat voidaan laatia kansliatoimenpitein valmistelevien viranhaltijoiden toimesta.
9. Muut ehdot ovat Kuopion kaupungin käyttämät tavanomaiset maanvuokrausehdot.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

29.06.2022

90 §

- 8 5614/2022 Ajantasa-asemakaavakarttaote (Tasavallankatu 18)
- 9 5614/2022 Maanvuokrasopimus (5.3.1992) 297-8-49-3

Valmistelija

Katja Hartikainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

29.06.2022

9/2022

4 (4)

90 §