

Oikaisuvaatimus; Kaukovainion kaupunginosan pientaloalueen maanvuokrasopimusten jatkamisen ja uusimisen perusteet, liite

Dno TEKE: 3140 /631/2011

Tekninen lautakunta 22.11.2011 § 542

Kaupunginhallitus 13.12.2011 § 646

Kaupunginhallitus 20.12.2011 § 672

Yhdyskunta ja ympäristöpalvelut maanmittausinsinööri Päivi Alitalo, puh 044 703 2372, kirjoittaa:

Oulun kaupunginhallitus on 20.12.2011 § 672 päättänyt uudistaa Kaukovainion kaupunginosan kortteleissa 12 – 23 voimassa olevat AOR-tonttien maanvuokrasopimukset seuraavilla ehdoilla:

1. Vanha maanvuokrasopimus korvataan uudella samasta tontista tehtävällä maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukaisella maanvuokrasopimuksella.
2. Vuokra-aika on 35 vuotta (KH 7.6.2011 § 335) voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymisestä.
3. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
4. Tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,120 €/m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 2,10 €/m² vuodessa.
5. Vuokranmaksu porrastetaan seuraavasti:
 - 5.1 ensimmäiseltä kolmelta vuokravuodelta vuotuisesta vuokranmaksusta peritään 25 %
 - 5.2 neljänneltä, viidenneltä ja kuudennelta vuokravuodelta vuokrasta peritään 50 %
 - 5.3 seitsemänneltä, kahdeksannelta ja yhdeksänneltä vuokravuodelta vuokraa peritään 75 %
 - 5.4 kymmenennestä vuokravuodesta eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä
6. Vuokrauksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymää omakotitalotonttien maanvuokrasopimus pohjaa.
7. Alkuperäisillä vuokralaisilla ja sotaveteraaneilla sekä heidän puolisoillaan ja leskillään jo olevat helpotukset pidetään voimassa ja vuokra peritään nyt voimassa olevan sopimuksen mukaisena ilman eri anomusta niin kauan kuin em. taho omistaa maanvuokraoikeudesta vähintään puolet.

8. Nämä vuokraehdot tulevat voimaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä seuraavan kalenterivuoden alusta.

Oikaisuvaatimus

Jari Ropponen on jättänyt 3.1.2012 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätökseen 20.12.2011 § 672, jossa hän vaatii pienkiinteistöalueen uuden maanvuokrasopimuksen vuokran määrän alentamista kohtuulliselle ja yhdenvertaiselle tasolle ja maanvuokran tason määrittämisessä on käytettäväksi samoja kriteerejä kuin on aikaisemminkin käytetty, jotta kuntalaiset huomioidaan yhdenvertaisina.

Vaatimustaan Ropponen perustelee seuraavasti:

- maanvuokran määrittämisessä on käytetty ulkopuolista konsulttiyhtiötä, minkä takia maanvuokrataso on noussut huomattavasti korkeammaksi kuin muilla Oulun pientaloalueilla. Aiemmin konsulttiyhtiötä ei ole käytetty.
- rakennusoikeuteen vetoaminen ei ole perusteltua tapauksessa, koska rakennuskanta on vakiintunut 50 vuoden aikana.
- Kaukovainiolla ei voi ostaa pientalotontteja omaksi, joten ei ole toteutuneita kauppvoja kohteen käyvänhinnan määrittämiseen. Jos tonttia ei voi lunastaa itselleen ja vuokranantaja määrittää vuokran kohtuuttomaksi, vuokranantaja käyttää hallitsevaa asemaa väärin
- Maanvuokralain pykälät 4, 7 ja 29, joissa käsitellään kohtuuttomien vuokrasopimusehtojen käsittelyä.
- Oulun kaupungin tasa-arvo ja yhdenvertaisuussuunnitelman tarkoituksena on edistää etnistä yhdenvertaisuutta ja ehkäistä sekä välitöntä että välillistä syrjintää viranomaisen toiminnassa. Yhdenvertaisuuslain mukaan syrjintäperusteena voi olla myös muu henkilöön liittyvä syy, kuten esimerkiksi asuntoalue. Eri asuntoalueiden maanvuokratasojen tulisi olla yhdenvertaisia.

Jari Ropposen oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Kaupungin perustelut:

Oulun kaupunki on halunnut selvittää huolellisesti Kaukovainion todellisen maanvuokratason. Vuokratason määrittämisen tueksi Oulun kaupunki on tilannut Newsec Valuation Oy:ltä arvion Kaukovainion vuokratonttien rakennusoikeuksien markkina-arvosta. Vuokrien hinnoitteluesityksessä arvio on kuitenkin vain yksi lähtökohta. Päätösehdotuksessa Kaukovainion kaupunginosan vuokraehdoiksi on lisäksi otettu huomioon maanhinta- ja elinkustanusindeksien kehitys, muiden alueiden vuokraehdot, lainsäädäntö ja kuulemistilaisuuden palaute. Vertailua on suoritettu ajallisesti yhteensopivien ja sijainniltaan sekä ominaisuuksiltaan mahdollisimman samankaltaisten alueiden välillä.

Kaukovainion pientaloalueen esitetty vuokrataso (2,17 €/m² vuoden 2012 tasossa) ei ole huomattavasti korkeampi, kuin esimerkiksi Puolivälinkankaan pientalotonttien uusittavien vuokrasopimusten vuokrataso 1,81 €/m² vuoden 2012 tasossa.

Omakotitalotonttien hinnoitteluperusteena käytetään pinta-alaa, koska se on omakotitontin merkittävin ominaisuuteen perustuva hintatekijä. Kaukovainion omakotitalotonteilla on rakennusoikeutta 250 k-m². Rakennusoikeuden määrää on käytetty apuna johdettavissa uutta vuokratasoa Newsec Valuation Oy:n arviosta ja alueen Asumisen ja rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) soveltamasta enimmäistonttihinnasta. Alueen omakotitonteilla on käytetty rakennusoikeudesta keskimäärin 175 k-m² ja osalla tonteista on tehty laajennuksia viime vuosinakin.

Kohtuutonta maanvuokramaksua voidaan maanvuokralain (258/1966) pykälien 4 ja 7 nojalla sovitella. Maanvuokralain 29 §:n mukaan vuokraa sovitellessa otetaan huomioon kohteen käypä vuokrataso, tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla. Kaukovainion pientaloalueen vuokratasoksi on määritetty 2,17 €/m² vuoden 2012 tasossa, joka on huomattavasti alhaisempi kuin ulkopuolisen arvioijan (Newsec Valuation Oy) arvioima alueen käypähinta.

Kaupunki on pyrkinyt yhdenvertaisuuteen käsiteltävässä asiassa selvittämällä huolellisesti Kaukovainion pientaloalueen vuokratason. Aiempia hinnoittelupäätöksiä on tehty eriaikoina ja vuokratasot vaihtelevat alueittain. Maan hinnan nousun takia esimerkiksi kaupunginvaltuuston vuosina 1990 ja 1991 tekemien Nokelan, Höyhtyän ja Karjasillan omakotialueiden vuokrasopimusten uudistamispäätösten vuokratasot ovat jääneet jälkeen hinta kehityksestä, eikä nyt uudistettavien Kaukovainion pientaloalueen tonttien vuokratasoa voi verrata em. alueisiin.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä takia päätöstä tulisi muuttaa.

A-liite: Oikaisuvaatimus

Päätösehdotus, apulaiskaupunginjohtaja Kenakkala:

Kaupunginhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunginhallituksen päätös 24.9.2012 § 430:

Jäsen Juha Huikari esitti jäsen Hanna Sarkkisen kannattamana, että kaupunginhallitus hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja päättää Kaukovainion maanvuokrauksesta seuraavaa:

1. Vanha maanvuokrasopimus korvataan uudella samasta tontista tehtävällä maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukaisella maanvuokrasopimuksella.
2. Vuokra-aika on 35 vuotta (KH 7.6.2011 § 335) voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymisestä.
3. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
4. Tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,099 eur/m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 1,73 eur/m² vuodessa.
5. Vuokranmaksu porrastetaan seuraavasti:
 - 5.1 Ensimmäiseltä kolmelta vuokravuodelta vuotuisesta vuokranmaksusta peritään 25 %
 - 5.2 Neljänneltä ja viidenneltä vuokravuodelta vuokrasta peritään 50 %
 - 5.3 Kuudennelta vuokravuodelta vuokrasta peritään 75 %
 - 5.4 Seitsemännestä vuokravuodesta eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä
6. Vuokrauksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymää omakotitalotonttien maanvuokrasopimusohjaa.
7. Alkuperäisillä vuokralaisilla ja sotaveteraaneilla sekä heidän puolisoillaan ja leskillään jo olevat helputukset pidetään voimassa ja vuokra peritään nyt voimassa olevan sopimuksen mukaisena ilman eri anomusta niin kauan kuin em. taho omistaa maanvuokraoikeudesta vähintään puolet.
8. Nämä vuokraehdot tulevat voimaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä seuraavan kalenterivuoden alusta.

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Huikarin esitystä kannatti viisi (5) jäsentä (Antti Huttu-Hiltunen, Mikko Raudaskoski, Hanna Sarkkinen, Anna-Maria Takkula ja Juha Huikari) ja esittelijän päätösehdotusta kannatti kahdeksan (8) jäsentä (Heikki Keränen, Anne Lukkarila, Pasi Orava, Tuija Pohjola, Reijo Sallinen, Mari-Leena Talvitie, Mervi Tervo ja Minna Åman-Toivio).

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotus tuli kaupunginhallituksen päätökseksi äänin 8-5.

Jäsenet Huikari, Huttu-Hiltunen ja Takkula jättivät seuraavan erillään mielipiteen kirjattavaksi pöytäkirjaan.

Maanvuokran alentaminen kohtuulliselle ja yhdenvertaiselle tasolle olisi edellyttänyt perusvuokran alentamista n. 20 % alkuperäisen päätöksen tasosta, joka on esityksemme lähtökohta. Tällöin vuokrataso olisi ollut yhdenvertainen mm. Välivainion vuokratason kanssa. Nyt kaupungin asukkaat joutuvat eriarvoiseen asemaan.