

Vuokrausehtojen muutos / tontin 78-10-1040-4 vuokrasopimus / Kvo-asia

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 63
4/10.00.02/2026

Tontin 78-10-1040-4 vuokralaiset ovat hakeneet vuokrasopimuksensa ehtojen muutamista siten, että tontilla ei tarvitse olla liiketiloja. Nykyiset liiketilat on tarkoitus muuttaa asumiseen.

Tontin 78-10-1040-4 asemakaavamerkintä on liikerakennusten korttelialue (KL). Kaupunki on vuonna 2006 vuokrannut tontin 78-10-1040-4 yksityishenkilöille ehdolla, että tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään 50 % käyttää asumiseen. Lisäksi tontille on vahvistettu erillinen vuosivuokra ehdolla, että vuosivuokra on kaksinkertainen, mikäli tonttia ei käytetä vakituiseen asumiseen ja omaan liiketoimintaan. Muutoin tontti on vuokrattu tavanomaisin asuintonttien vuokrausehdoin. Tontin vuokrausehdot on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.4.2006. Vuokrasopimukseen ei ole kirjattu mainintaa, että rakennusoikeudesta saadaan enintään 50 % käyttää asumiseen.

Liiketilojen muuttaminen asumiskäyttöön on vastoin voimassa olevaa vuokrasopimusta. Ennen liiketilojen muuttamista asumiseen on vuokrasopimusta muutettava ainakin kohdan 4.1 käyttötarkoituksen osalta siten, että tontin rakennusoikeus voidaan kokonaisuudessaan käyttää asumiseen.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.10 korotettua vuosivuokraa koskevaa kirjausta on käytetty ns. tarjoustonttien kohdalla. Kohdasta on syytä poistaa maininta omasta liiketoiminnasta, koska kyseistä ehtoa ei ole kirjattu muihin liike- tai teollisuustonttien vuokrasopimuksiin. Asumisen osalta mainintaa voidaan perustella sillä, että tontti ei ole ollut vapaasti kaikkien haettavissa ennen vuokrausta sekä sillä perusteella, että kyseessä olevaa tonttia ei ole vuokrattu liiketontin vuokralla ja kaksinkertainen vuosivuokra vastaa noin liiketontin vuokraa.

Vaikka vuokrasopimusta muutettaisiin siten, että tontin koko rakennusoikeus voidaan osoittaa asumiseen, ei vuosivuokraa ole tarpeen tarkastaa, koska tontille voidaan asemakaavan mukaisesti toteuttaa liiketiloja. Tässä yhteydessä on syytä todeta, että liiketiloja sisältäville pientalotonteille, on vahvistettu korotettuja vuosivuokria.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaisesti ehdotetaan, että tontin 78-10-1040-4 vuokrasopimuksen kohta 4.1 muutetaan siten, että tontille saadaan toteuttaa asuin- ja/tai liiketiloja sekä poistetaan maininta myönnetystä poikkeusluvasta. Kohdasta 6.10 ehdotetaan poistettavaksi maininnat omasta liiketoiminnasta. Muutoin vuokrasopimukseen ei esitetä muutoksia.

Koska kyseessä on liiketontti, jonka valtuuston vahvistamia vuokrausehtoja muutetaan, on muutokset vahvistettava valtuustossa.

Oheismateriaalina
-hakemus
-vuokrasopimus
- hinnoittelu 2006

Liitteenä

-sijaintikartta
-asemakaavaote

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että

1. tontin 78-10-1040-4 vuokrasopimuksen kohdan 4.1 ensimmäinen kappale muutetaan muotoon: *"Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumis- ja/tai liiketarkoituksiin. Vuokramies on velvollinen hakemaan tarvittavat rakentamisen luvat omalla kustannuksellaan."*
2. tontin 78-10-1040-4 vuokrasopimuksen kohdasta 6.10 poistetaan maininnat omasta liiketoiminnasta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukoknen, 040 135 9281