

Oikaisuvaatimus 8.6.2026 § 32 viranhaltijapäätökseen

Ympäristölautakunta 24.09.2026

3/10.00.02/2026

Vuokralaiset ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen 8.6.2026 § 32 viranhaltijapäätökseen. Päätöksellä on jatkettu vuokralaisten vuokraoikeutta kyseessä olevalla tontilla.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralainen on tyytymätön uuteen vuosivuokraan eli vuokrankorotukseen. Kuluvan vuoden (2026) vuokra on ollut 351,95 € ja uuden vuokrasopimuksen perusvuokra on 5.383,53 €. Tästä saadaan vuokrankorotukseksi 1429,6 % eli vuokra nousee noin 15-kertaiseksi. Vuokralainen on pyytänyt sovittelemaan uutta vuosivuokraa molempia tyydyttävään ratkaisuun.

Kyseessä oleva tontti sijaitsee korttelissa 218. Tontti sijaitsee hintavyöhykkeellä A6. Vuoden 2026 yksikköhinta kyseisellä vyöhykkeellä on 95,25 €/m² ja valtuuston vahvistama vuokrausprosentti asuntotonteille on 4 %. Tontin pinta-ala on 1413 m². Näistä saadaan vuokrasopimuksen perusvuokraksi 5.383,53 €.

Voimassa olevaa tontin vuokrasopimusta on jatkettu 50 vuodella vuonna 1977 vuokra-alueiden järjestelytoimituksessa erityislain (Laki vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa (218/1962)) nojalla. Vuokra-alueiden järjestelytoimitus on suoritettu Maanmittauslaitoksen toimesta ja toimitusmiesten antama vuokrauspäätös on annettu kaupunginhallitukselle tiedoksi 12.12.1977 § 1463.

Vuokra-alueiden järjestelytoimituksissa jatkettujen vuokrasopimusten tavanomainen korotusprosentti on ollut yli 800 % myös hintavyöhykkeellä A2 viimeisten 6 vuoden aikana. Tavanomaisesti kalliimmilla hintavyöhykkeillä korotusprosentti on ollut tätä suurempi. Samalla kaupungin rakentamista varten vuokraamien tonttien korotusprosentti on pääsääntöisesti ollut noin 200 % vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. (Erikseen voidaan todeta, että kyseessä olevan tontin neliövuokra on ollut tänä vuonna edullisempi kuin esim. Narvikinkadulla päättyneillä vuokrasopimuksilla, hintavyöhyke A2.)

Hintavyöhykkeet ja niiden muutokset on vahvistettu kaupunginvaltuustossa. V. 2000 on vyöhykkeitä lisätty neljästä kuuteen ja korttelin 218 osalta vyöhykerajaus on silloin muuttunut nykyiseksi. Yksikköhinnat tarkistetaan vuosittain kaupunginvaltuuston vahvistamien ehtojen mukaisesti ja vuoden 2026 hinnat on tarkistettu kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksellä 15.1.2026 § 2.

Merkitään tiedoksi, että maanvuokrasopimus on yksityisoikeudellinen sopimus ja sopimusta koskevat riidat, mukaan lukien vuokran suuruus, tutkitaan ja ratkaistaan käräjäoikeudessa. Hallinto-oikeudessa voidaan tutkia vain kuntalain (410/2015) 135 §:n 2 momentissa ilmenevät valitusperusteet.

Oheismateriaalina

- oikaisuvaatimus
- viranhaltijapäätös
- vyöhykejaon muutos 2000

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen. Vuokra perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymiin vuokrausehtoihin ja kaupungingeodeetille delegoituun päätösvaltaan.

Päätös

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281