

Kaupunginhallitus

29.03.2021

Kaupunginhallitus

§ 163 18.5.2020

Asianro 949/10.00.02.03/2019

§ 107**Vuokrasopimuksen tarkistaminen, tontti 680-3-332-8 / Asunto Oy Raision Mansikka****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 18.5.2020 163 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 13.5.2020:

Asunto Oy Raision Mansikka (aiemmin Kiinteistö Oy Raision Suunnittelutalo) hallitsee 30.10.2014 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Raision kaupungin omistamaa kiinteistöä 680-3-332-3. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.11.2014 – 31.10.2034. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueita saa käyttää vain liike- ja toimistokäyttöön.

Kortteliin on nyt vuokralaisen anomuksesta laadittu asemakaavan muutos (Ak 3:60 Kerttulankulma), jossa vuokra-alue muuttuu osaksi asemakaavan muutoksen mukaista asuinkerrostalojen (AK-44) kaavatonttia 680-3-332-8. Yhtiöllä on tarkoituksenaan purkaa nykyinen toimistorakennus ja toteuttaa kaavatontille uuden asemakaavan mukainen asuinkerrostalo. Yhtiö ei kuitenkaan voi toteuttaa hankettaan nykyisen vuokrasopimuksen perusteella. Yhtiön kanssa on sovittu, että hanketta varten laaditaan kokonaan uusi vuokrasopimus ja yhtiö on nyt tehnyt tätä koskevan anomuksen kaupungille. Asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 19.3.2020 ja sen mukaiset tontit on vielä muodostamatta.

Kaavatontin 680-3-332-8 koko on 1897 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3780 k-m². Tonttia ei ole erikseen hinnoiteltu. Tontti kuuluu kaupunginvaltuuston hyväksymän vyöhykehinnittelun hintavyöhykkeeseen 150 €/k-m². Asian valmistelun yhteydessä on hinnoittelun 150 €/k-m² katsottu vastaavan tontin markkinahintaa ottaen huomioon myös sen, että nykyinen rakennus tulee purkaa uuden rakennuksen tieltä. Tontin hinta olisi esitetyllä hinnoittelulla siten 567 000,00 euroa ja perusvuokra 5 %:n mukaan laskettuna 28 350,00 euroa / vuosi.

Vuokrasopimuksen ehtoineen hyväksyy aikanaan hallintosäännön mukaisesti tekninen johtaja. Vanha vuokrasopimus päättyy uuden vuokrasopimuksen astuessa voimaan. Vuokrasopimukseen tulee vakiintuneesta tavasta poiketen lisättäväksi ehto, jonka mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Kaupunginhallitus

29.03.2021

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin ja Asunto Oy Raision Mansikan välisen kaavatonttia 680-3-332-8 koskevan uuden vuokrasopimuksen laatimisen edellä esitetyllä tavalla aikavälille 1.9.2020 – 31.8.2070.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 23.3.2021:

Edellä esitetyn päätöksen mukainen vuokrasopimus allekirjoitettiin 12.8.2020. Sitä ennen oli vuokra-alue lohkottu asemakaavan mukaiseksi tontiksi.

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen syksyllä on realisoitunut se seikka, että tuo poikkeuksellinen sopimuksen siirtokelpoisuutta koskeva ehto on hankaloittanut ja tulee todennäköisesti jatkossakin hankaloittamaan molempien osapuolten toimia.

Vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen tarkistamista koskevan anomuksen ja siinä esittänyt, että vuokrasopimus muutettaisiin siirtokelpoiseksi.

Kaupunginhallitus on kahdessa kokouksessaan alustavasti käsitellyt asiaa sekä haastatellut vuokralaisia. Näiden pohjalta on valmisteltu vuokrasopimuksen ehtojen tarkistaminen siten, että sopimus muutetaan samalla tavalla siirtokelpoiseksi kuin asuintonttien vuokrasopimukset pääsääntöisestikin ovat. Siten sopimuksen kohdan 6.3 *Vuokraoikeuden siirto* kolme ensimmäistä kappaletta muutetaan kuulumaan vakiintunein sanamuodoin seuraavasti:

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Mikäli siirronsaaja ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomaisen sakon uhalla velvoittaa määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista.

Vuokraoikeuden siirron jälkeen siirtäjä vastaa maksamattomista vuokrista siihen saakka, että joko siirtäjä tai siirronsaaja on ilmoittanut vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle edellä mainituin tavoin. Mikäli siirtäjä on jättänyt vuokrat maksamatta, on siirronsaaja velvollinen suorittamaan maksamattomat vuokraerät

viivästyskorkoineen, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Vuokrasopimuksen tarkistamisen allekirjoittaa hallintosäännön mukaisesti tekninen johtaja.

Liitteet 7 Allekirjoitettu vuokrasopimus 680-3-332-8.pdf

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus päättää tarkistaa Raision kaupungin ja Asunto Oy Raision Mansikan välillä 12.8.2020 allekirjoitettua tonttia 680-3-332-8 koskevaa vuokrasopimusta edellä selostetulla tavalla.

Päätös

Kristiina Engström ehdotti Mika Koiviston kannattamana, että vuokrasopimuksen muutosta ei hyväksytä.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksesta on tehty poikkeava kannatettu ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyn äänestusehdotuksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Kristiina Engströmin tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Ek, Lehto-Laurila, Mikola, Virko, Sukari, Moislahti, Vuorinen, Lehtonen ja Rantala) ja 2 ei-ääntä (Engström ja Koivisto).

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotus oli tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Tiedoksi

Asunto Oy Raision Mansikka
Marja Salminen, Tekninen keskus, talous- ja hallintopalvelut
Markku Mäkinen, Maankäyttöpalvelut
Satu Mäkelä, Maankäyttöpalvelut
Seija Achrén, Maankäyttöpalvelut

