

Ehdotus kaupunginhallitukselle

Käsiteltäväksi kaupunginhallituksen kokouksessa 19.2.2024

## SOPIMUS RAKENNUKSEN LUNASTUKSEN TOTEUTTAMISESTA

### 1 Osapuolet

#### 1. Äänekosken kaupunki

c/o Asianajaja Tuukka Haaranen

#### 2. Heikki ja Helena Hilpinen

c/o Asianajaja Eero Hilpinen

1. ja 2. myöhemmin yhdessä ”Osapuolet”

### 2 Sopimuksen tarkoitus ja Osapuolten asemat

Osapuolilla on ollut vuokra-alue (Äänekosken kaupunki, Paadentaipale, Autola RN:o 1:329) koskeva voimassaoleva maanvuokrasopimus, jossa Vuokranantajana on Äänekosken kaupunki ja vuokralaisina Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen. Vuokrasopimuksen voimassaolo päättyi 30.9.2022. Sopimus tehtiin alun perin määräajaksi 1.11.1986-30.9.2022 ja allekirjoitettiin 8.12.1986 Suolahden kaupungin ja erään osakeyhtiön kesken. Vuokra-alue on asemakaavan mukaista liikerakennusten korttelialuetta.

Maanvuokrasopimuksen 5 §:ssä on sovittu seuraavaa: ”Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.”

Osapuolet ovat olleet erimielisiä vuokra-alueella olevan rakennuksen lunastuskorvauksen määrästä. Heikki ja Helena Hilpinen ovat hallinneet kiinteistöä ja rakennusta myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, eikä lunastushintaa ole Äänekosken kaupungin toimesta maksettu.

Asiaa on käsitelty riita-asiana Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Keski-Suomen käräjäoikeus on 1.12.2023 antanut tuomion (ratkaisunumero 1014 2291, asianumero L 715/2023/70), jossa vuokra-alueella olevan rakennuksen

lunastushinnaksi on tuomittu 110.429,40 euroa. Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen ovat 2.1.2024 valittaneet Keski-Suomen kärjäoikeuden tuomiosta Vaasan hovioikeuteen ja lunastushintaa koskevaa riitaisuutta ei ole siten lainvoimaisesti ratkaistu. Valituskirjelmän mukaan he hakevat muutosta kärjäoikeuden ratkaisuun kokonaisuudessaan.

Osapuolet ovat käyneet neuvotteluja rakennuksen lunastuksen toteuttamisesta jo tässä vaiheessa. Tämä selkeyttää kohteen hallinnointia ja kustannustenjakoa siihen liittyen.

### **3 Sopimusehdot**

Rakennuksen lunastus toteutetaan seuraavasti:

Äänekosken kaupunki suorittaa Heikki ja Helena Hilpiselle lunastushinnan 110.429,40 euroa ja kärjäoikeuden määräämät viivästyskorot 30 päivän kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

Suoritusta vastaan Heikki ja Helena Hilpinen luovuttavat kuukauden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoituksesta vuokra-alueen hallinnan ja vuokra-alueella olevan rakennuksen omistus- ja hallintaoikeuden Äänekosken kaupungille. Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan tyhjentämään rakennuksen kaikesta omistamastaan tai kolmannen omistamasta irtaimesta omaisuudesta ennen luovutushetkeä.

Vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevan rakennuksen hallinnan ja omistuksen luovutuksessa Heikki ja Helena Hilpinen luovuttavat Äänekosken kaupungille myös alueeseen ja rakennukseen kuuluvat sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät. Liittymät luovutetaan velattomina.

Tällä lunastuksen suorittamista koskevalla sopimuksella ei oteta kantaa osapuolten välisen lunastushinnan määrää koskevaan riitaisuuteen, eivätkä Heikki ja Helena Hilpinen tämän sopimuksen allekirjoituksin myönnä lunastushintaa ja oikeudenkäyntikuluvastuutaan oikeaksi. Asian käsittely jatkuu Hilpisten valituksen perusteella Vaasan hovioikeudessa ja lopullinen lunastushinta määräytyy lainvoimaisen riitakäsittelyn perusteella. Mikäli lunastushinta riitaisuuden edetessä muuttuisi tämän sopimuksen mukaisesta lunastushinnasta, Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan lunastuksen muuttuneen lunastushinnan ja kuluvastuun mukaisesti.

Sopimuksen yhteydessä osapuolet sopivat, että kaupunki ei vaadi vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta maanvuokraa, eikä Hilpisillä ole tuolta ajalta rakennukseen kohdistuvia kuluvaatimuksia.

### **4 Sovellettava laki ja erimielisyydet**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet käsitellään ensiasteena Keski-Suomen kärjäoikeudessa.

**5 Päiväys ja allekirjoitukset**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI

HEIKKI JA HELENA HILPINEN

\_\_\_\_\_  
Tuukka Haaranen  
Asianajaja

\_\_\_\_\_  
Eero Hilpinen  
Asianajaja

Osapuolet allekirjoittavat tämän sopimuksen sähköisesti.