

12.11.2024

Sopimus maanvuokralain ja maanvuokrasopimuksen mukaisen lunastuksen toimeenpanosta

Ehdotus 12.11.2024. Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä

Käsiteltäväksi kaupunginhallituksen kokouksessa 18.11.2024

Osapuolet

- 1) Äänekosken kaupunki Y-tunnus 2045520-5
jäljempänä myös "Vuokranantaja"

- 2) [REDACTED] Henkilötunnus [REDACTED]
jäljempänä myös "Vuokralainen"

Osapuolet 1 ja 2 jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet"

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Maanvuokralain (258/1966) 2 luvussa on säädetty tontinvuokrasta, jolla lain 26 §:n mukaan tarkoitetaan asemakaava-alueella rakennuskorttelissa olevan tonttirekisteriin tai maarekisteriin merkityn rakennustontin ja rakennuskaava-alueella olevan itsenäiseksi kiinteistöksi erotetun rakennuspaikan antamista vuokralle asuntotarkoitukseen. Tontinvuokrasopimuksessa on mainittava, että vuokraus tapahtuu tontinvuokraoikeuksin.

Lain 34 §:n 1–2 momentin mukaan kun tontinvuokran vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja velvollinen suorittamaan lunastuksen tontilla olevista rakennuksista, puista ja pensaista sekä pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista ja laitoksista, mitkä vuokrasuhteen päättyessä siirtyvät hänen omistukseensa. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä laitteita tai laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen.

Sanotun pykälän 3 momentin mukaan lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto.

Vielä pykälän 4 momentin mukaan muu sopimusehto on mitätön.

Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken on voimassa maanvuokrasopimus, jolla on annettu vuokralle Äänekosken kaupungin keskustaajamassa osoitteessa Runeberginkatu 15 sijaitseva omakotitalotontti (rekisteriyksikkö 992-402-1-69, laitostunnus 992-402-1-67-L18). Tontilla

12.11.2024

sijaitsee 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus ja lisäksi talousrakennus, jotka Vuokralainen omistaa.

Vuokrasopimus on tehty ja sen mukainen mäkitupa-alue luovutettu vuokran nojalla alun perin vuonna 1928. Tämänhetkinen sopimussuhde perustuu tuolloisessa Äänekosken kauppalassa vuokra-alueiden järjestelyitä suorittaneiden toimitusmiesten 19.1.1967 tekemään päätökseen vuokrasuhteen jatkamisesta. Päätöksen mukainen vuokra-aika on alkanut 1.3.1975 ja päättyy 1.3.2025.

Sanotun toimitusmiesten päätöksen 7 §:ssä on määrätty vuokrasuhteen ehdoista seuraavaa:

”Jos vuokrasuhde määrätyn vuokra-ajan päätyttyä lakkaa, on alueen omistaja velvollinen suorittamaan lunastuksen tontilla olevista rakennuksista sekä muista pysyvään käyttöön tarkoitettuihin laitteisiin, kuten aitauksesta tai istutuksesta, mitkä siinä tapauksessa siirtyvät alueen omistajan omistukseen.

”Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä sellaisia laitteita, jotka palvelevat muita kuin asuntotarkoituksia.

”Lunastusta on suoritettava se määrä, mihin rakennukset ja laitteet sillä paikalla käytettyinä arvioidaan sinä ajankohtana, jolloin vuokrasuhde päättyy, ja siinä kunnossa, missä ne silloin ovat. Arvioinnissa älköön kuitenkaan otettako huomioon sellaisia korjauskustannuksia, jotka on pantu rakennuksiin ja laitteisiin tarpeettomasti.”

Osapuolet toteavat, että toimitusmiesten päätöksen 7 §:ssä määrätyn ja maanvuokralain 34 §:ssä säädetyn kesken ei ole asiallista eroa.

Vuokranantaja on heinäkuussa 2024 lähettänyt Vuokralaiselle kirjeen, jossa on kiinnitetty huomiota vuokrasopimuksen päättymiseen 1.3.2025 ja tarjottu mahdollisuutta vuokrasopimuksen uusimiseen tai tontin ostamiseen.

Vuokralainen on ilmoittanut, ettei halua jatkaa vuokrasuhdetta tai ostaa tonttia. Vuokralainen on vaatinut Vuokranantajaa lunastamaan tontilla olevat asuin- ja talousrakennukset sekä muun omaisuuden, jonka lunastamiseen Vuokranantajalla on velvollisuus.

Lunastuksen ehdot

Osapuolet sopivat tällä sopimuksella, että maanvuokralaissa ja Osapuolten välisessä maanvuokrasopimuksessa tarkoitettu lunastus toteutetaan seuraavasti:

Vuokranantaja suorittaa Vuokralaiselle lunastushintana neljäkymmentyhdeksän tuhatta euroa (49 000 €) seitsemän (7) päivän kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

Suoritusta vastaan Vuokralainen luovuttaa vuokra-alueena olevan tontin hallinnan ja tontilla olevien rakennusten ja lunastusvelvollisuuden piirissä olevan muun omaisuuden omistus- ja hallintaoikeuden Vuokranantajalle 1.1.2025.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan tyhjentämään tontin ja rakennukset kaikesta omistamastaan tai kolmannen omistamasta irtaimesta omaisuudesta ennen luovutushetkeä.

12.11.2024

Tontin hallinnan ja tontilla olevien rakennusten omistuksen ja hallinnan luovutuksessa Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajalle myös tonttiin ja rakennuksiin kuuluvat sähkö-, vesi- ja viemäri-liittymät. Liittymät luovutetaan velattomina ja ilman eri korvausta.

Vuokraoikeuden ennaikainen lakkaaminen

Vuokra-alueena olevan tontin vuokraoikeus lakkaa tällä sopimuksella ennaikaisesti 1.1.2025. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle maanvuokraa kalenterivuodelta 2025, mutta on velvollinen maksamaan maanvuokran kalenterivuodelta 2024.

Verot ja maksut

Vuokra-alueena olevaan tonttiin ja tontilla oleviin rakennuksiin liittyvistä veroista ja maksuista Osapuolet vastaavat omistus- ja hallinta-aikojensa mukaan.

Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet käsitellään ensi asteena Keski-Suomen kärjäoikeudessa.

Sopimuskappaleet

Tämä sopimus on tehty kahtena samansanisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Äänekoskella ___ päivänä joulukuuta 2024

Vuokranantaja:

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI

.....
Aleksi Heikkilä
hallintojohtaja

Vuokralainen:

.....
[REDACTED]