

## Asuin- ja talousrakennusten ym. lunastaminen / Runeberginkatu 15

KH 18.11.2024 § 286  
636/02.06.00/2024

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.

Äänekosken kaupungin ja Sirkku Kinnusen kesken on voimassa maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on antanut vuokralle Äänekosken kaupungin keskustaaajamassa osoitteessa Runeberginkatu 15 sijaitsevan omakotitalotontin (rekisteriyksikkö 992-402-1-69, laitostunnus 992-402-1-67-L18). Tontilla sijaitsee 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus ja lisäksi talousrakennus, jotka sanottu yksityishenkilö omistaa. Vuotuisen maanvuokran määrä on ollut 202,52 euroa vuodelta 2024.

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 tarkoitetuista*

*laitteista, 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.”*

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

Kaupungin maankäyttöpalvelut 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. Hän on vaatinut kaupunkia lunastamaan tontilla olevat asuin- ja talousrakennukset sekä muun omaisuuden, jonka lunastamiseen kaupungilla on velvollisuus.

Kaupunki on teettänyt Huoneistokeskus Oy:llä arvion vuokraoikeuden ja asuin- ja talousrakennusten käyvän arvon määrittämiseksi lunastusta varten. Arviokirjan, joka on päivätty 13.9.2024, mukaan markkina-arvo on noin 40 000 euroa (tarkkuus +/- 10 %). Myös vuokralainen on teettänyt vastaavan arvion Kiinteistövälitys Flow LKV Oy:llä ja sen antaman arviokirjan, joka on päivätty 22.10.2024, mukaan velaton käypä arvo on 58 000 euroa (tarkkuus +/- 5 %).

Kaupungin ja vuokralaisen kesken on neuvoteltu lunastushinnasta. Neuvotteluissa on saavutettu ratkaisuehdotus, jonka mukaan sovellettavana lunastushintana olisi 49 000 euroa.

Lunastuksen toimeenpano edellyttää osapuolten välistä sopimusta asiasta. Sopimuksella sovittaisiin, että kaupunki maksaa sovitun mukaisen lunastushinnan ja lunastuksen kohteena olevien asuin- ja talousrakennusten ja muun omaisuuden omistus ja hallinta siirtyy kaupungille. Sopimuksessa sovittaisiin myös vuokraoikeuden ennenaikaisesta lakkaamisesta.

Osapuolten kesken neuvotellun mukaan omistus- ja hallintaoikeus voisivat siirtyä kaupungille 1.1.2025 lukien, jolloin myös maanvuokrasopimuksen voimassaolo lakkaisi. Näin ollen vuokralainen ei maksaisi tontinvuokraa enää kalenterivuodelta 2025.

Esityslistan liitteinä ovat seuraavat asiakirjat:

- toimitusmiesten päätös vuokrasuhteen jatkamisesta 19.1.1967;
- Huoneistokeskus Oy:n arviokirja 13.9.2024;
- Kiinteistövälitys Flow LKV Oy:n arviokirja 22.10.2024; ja
- ehdotus lunastuksen toimeenpanoa koskevaksi sopimukseksi.

Puheena olevasta lunastuksesta päättää kaupunginhallitus, sillä Äänekosken kaupungin hallintosäännön 22 §:n 1 momentin 1–2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän ja irtaimen omaisuuden ostamisesta ja muusta hankkimisesta, myymisestä, vuokraamisesta ja vuokralle antamisesta.

Lisäksi kuntalain (410/2015) 39 §:n 1 momentin 3 kohdan ja hallintosäännön 22 §:n 1 momentin 27 kohdan mukaan kaupunginhallitus valvoo kaupungin etua, edustaa kaupunkia ja käyttää kaupungin puhevaltaa.

Valmistelija Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus:

- 1) päättää, että Äänekosken kaupunki lunastaa osoitteessa Runeberginkatu 15 sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset, puut, pensaat ja pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset Sirkku Kinnuselta maanvuokralain ja maanvuokrasopimuksen mukaan lunastushintaan 49 000 euroa;
- 2) hyväksyy lunastuksen toimeenpanoa koskevan sopimuksen tekemisen Äänekosken kaupungin ja Sirkku Kinnusen kesken liitteenä olevan sopimusehdotuksen mukaan; ja
- 3) oikeuttaa hallintojohtajan yksin hyväksymään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ennen allekirjoittamista ja yksin allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolelta.

**Päätös** Hyväksyttiin.

- - - - -