

Oy Marianrinteen maanvuokrasopimuksen päättäminen

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 346
1153/10.00.02.01/2024

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Naantalin kaupunki on vuokrannut Oy Marianrinteelle omistamansa tontin 529-2-12-3, os. Maariankatu 2-4. Tämän päätösesityksen oheismateriaalina 1 oleva määräaikainen maanvuokrasopimus (529-2-12-3-L1) on laadittu 7.7.1972 ja se on voimassa 30.6.2032 asti. Marianrinne on rakentanut hallinnassaan olevalle tontille kaksi asuinrakennusta (PRT 103432857S ja PRT 103432858T), joissa on yhteensä viisikymmentä vuokra-asuntoa sekä Naantalin Vanhusten Tuki ry:n kerhotilat. Yhtiö tarjoaa kohteessa edullista vuokra-asumista ikäihmisille.

Naantalin kaupunginhallitus hyväksyi 25.3.2024 § 86 Maarianrinteen korttelin kehittämiseen liittyvät yhteistyösopimukset. Kaupungin ja Marianrinteen 30.4.2024 allekirjoittaman yhteistyösopimuksen mukaisesti osapuolet ovat sitoutuneet neuvottelemaan toimenpiteistä ja ratkaisuisista sopimuksen laatimiseksi yhtiön määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämiseksi ennen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokrasopimuksen päättämistä koskeva sopimus on yhteistyösopimuksen mukaisesti sovittu käsiteltäväksi osapuolten toimivaltaisissa päätöksentekoeleimissä vuoden 2024 loppuun mennessä, ja tavoiteajaksi vuokra-ajan päättymiselle on asetettu 31.12.2025. Päättämistä koskevan sopimuksen yhteydessä on ollut määrä sopia myös muista yhteistyösopimuksen yhteydessä sovitusta toimenpiteistä.

Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja lunastuskorvaus

Osapuolet ovat syksyllä 2024 neuvotelleet vuokrasopimuksen päättämisen ehtoihin liittyvistä yksityiskohdista. Kaupunki on selvittänyt syksyn 2024 aikana Oy Marianrinteen kanssa tehtävien sopimusjärjestelyiden oikeellisuuden ja lainmukaisuuden, minkä lisäksi osapuolet ovat tahoillaan hankkineet vanhojen asuinrakennuksien arviolausunnot (Suomen Kiinteistöarviointi Oy 29.9.2024 ja Catella Property Oy 18.10.2024) vuokrasopimuksen 4 §:n tarkoittaman yhtiön omistamien rakennusten lunastuskorvauksen määrittelemiseksi. Arviolausunnot ovat tämän päätösesityksen oheismateriaaleina 2 ja 3. Arviolausunnot ovat luottamuksellisina salassa pidettäviä (JulKL 24 § 17- ja 20- kohdat).

Sopimus vuokrasopimuksen päättämisestä on esitetty tämän päätösesityksen liitteenä 1. Sopimus allekirjoitettaessa vuokrasopimus päättyy 31.12.2025 edellyttäen, että osapuolten välisen yhteistyösopimuksen mukaiset ja sopimuksessa tarkemmin täsmennetyt toimenpiteet ovat tulleet toteutetuksi.

Korvaava asumisratkaisu Marianrinteen nykyisille asukkaille osoitetaan Naantalin Vuokratalot Oy:n (NVT) uudiskohteella, os. Presidentinkatu 3, muuton ollessa mahdollista ennen vuoden 2025 loppua. Kaupunki

kompensoi muuttavien asukkaiden 31.12.2025 voimassa olleen vuokratason ja NVT:n uudiskohteen muuttoajankohdan vuokratason välisen erotuksen 30.6.2032 asti. Kompensaatio suoritetaan NVT:lle. Vanhusten Tuki ry:n toiminnan edellyttäminä kokoontumistiloina saadaan käyttää vuokrasopimuksen päätyttyä korvauksetta Kreivinniityn järjestötaloa. Yhdistyksen varasto-/arkistotilat osoitetaan korvauksetta Kuparivuoren koululta taikka muusta sijainnista määräajaksi 30.6.2032 asti.

Vuokrasopimuksen päättämistä koskevan sopimuksen yhteydessä rakennuksista maksettavan lunastuskorvauksen määräksi on neuvotteluissa yhteisymmärryksessä sovittu 1 100 587 euroa. Lunastuskorvauksen määrä on vuokrasopimusehtojen mukaisesti 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta, 1 834 312 euroa, josta osapuolet ovat sopineet edellä mainittujen ulkopuolisten ja riippumattomien arviolausuntojen (2 kpl) sekä loppuvuodesta 2024 käymiensä neuvotteluiden perusteella. Lunastuskorvaus suoritetaan Oy Marianrinteelle kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten hallinnan siirryttyä kaupungille, kuitenkin viimeistään 31.3.2026.

Naantalin kaupunki vastaa kustannuksellaan vanhojen asuinrakennusten purkamisesta.

Sopimus maanvuokrasopimuksen päättämisestä on liitteenä.

Liite 1, KH 16.12.2024

Oheismateriaali:

- Maanvuokrasopimus 7.7.1972
- Arviolausunto, Catella Property Oy 18.10.2024, salassa pidettävä (JulKL 24 § 17- ja 20- kohdat)
- Arviolausunto, Suomen Kiinteistöarviointi Oy 29.9.2024, salassa pidettävä (JulKL 24 § 17- ja 20- kohdat)

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä tämän päätösesityksen liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevan sopimuksen Oy Marianrinteen ja Naantalin kaupungin välillä;
- että tonttiin 529-2-12-3 os. Maariankatu 2-4 kohdistuvan vuokrasopimuksen (529-2-12-3-L1) päättämistä koskevan sopimus allekirjoitetaan sen tultua käsitellyksi osapuolten toimivaltaisissa päätöksentekoeleimissä ja päätösten lainvoimaistuttua, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua lainvoimaistumisesta, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa;
- että sopimuksen allekirjoituksin 30.6.2032 asti voimassa oleva määräaikainen vuokrasopimus puretaan päättymään 31.12.2025 edellyttäen, että osapuolten välisen 30.4.2024 allekirjoitetun yhteistyösopimuksen mukaiset, tässä sopimuksessa täsmennetyt toimenpiteet tulevat toteutetuksi;
- että Naantalin kaupunki suorittaa Oy Marianrinteelle päätettävän vuokrasopimuksen 4 §:n tarkoittaman yhtiön omistamien rakennusten (103432857S ja 103432858T) lunastuskorvauksen, 1 100 587 euroa, kiinteistön ja sillä

sijaitsevien rakennusten hallinnan siirryttyä Naantalin kaupungille, kuitenkin viimeistään 31.3.2026; ja
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen vähäisiä teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.