

## Maanvuokrasopimuksen purkaminen omakotitontti 529-124-10-5

Kaupunginhallitus 29.03.2021 § 135  
16/10.00.02.02/2021

Valmistelija Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Naantalin kaupungin sekä Ville Leivon ja Camilla Sjöströmin välillä on 28.4.2020 tehty maanvuokrasopimus Naantalin kaupungin 124. kaupunginosan 10. korttelin tontista nro 5 osoitteessa Venda 9, 21100 Naantali. Tontin pinta-ala on 864 m<sup>2</sup> ja kiinteistötunnus on 529-124-10-5. Vuokra-aika on alkanut 1.5.2020 ja jatkuu 30.4.2070 asti.

Vuokralaiset ovat toimittaneet anomuksen vuokrasopimuksen purkamiseksi ja esittäneet erityisiä syitä purkamiselle. Anomus ja selvitys on oheistettu.

Oheismateriaali

- Anomus (Salassa pidettävä JulKL 24 §:n 32 -kohta)

Eryistysten syiden johdosta on perusteltua sopimuksella purkaa maanvuokrasopimus päättymään 31.3.2021. Kaupunki palauttaa vuokralaisten maksaman 5 834 euron suuruisen ennakon käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Lohkomiskuluja ei korvata eikä tontin varausmaksua palauteta vuokralaiselle maanvuokrasopimuksen purkamisen yhteydessä.

Tontilla ei ole tehty mitään rakentamistoimenpiteitä. Osapuolet laativat kiinteistörekisterin kirjaamisviranomaista varten erillisen purkamissopimuksen. Vuokralaiset vastaavat kustannuksellaan mahdollisen vuokraoikeuden kiinnityksen purkamisesta ja poistamisesta kiinteistörekisteristä.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta purkaa eikä vuokralaisella oikeutta saada vuokrasopimusta puretuksi kesken sopimuskauden, muuten kuin maanvuokralaissa säädetyissä tilanteissa.

Maanvuokralaki 20 §:

*Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos:*

*1) vuokranantaja ei luovuta vuokra-aluetta vuokralaiselle sovittuna ajankohtana;*

*2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä vuokranantaja ole ilmoittanut tästä vuokralaiselle eikä vuokralainen ole muutoinkaan tästä tiennyt;*

*3) vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa;*

*4) vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia; taikka*

5) vuokranantaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa.

Edellä 1 momentin 3-5 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus edellyttää lisäksi, että vuokralainen on kehottanut vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuuden kohtuullisessa määräajassa ja vuokranantaja on tämän laiminlyönyt tai että puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjaamisen saamassaan määräajassa, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole korjausoikeutta, jos puutteellisuus johtuu vuokra-alueella olevan rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt vuokra-alueen tai siihen kuuluvan omaisuuden käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Vuokralaisen vuokrasopimuksen purkamisoikeuden edellytyksenä on lisäksi, että purkamisen perusteena olevalla seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys, kun otetaan huomioon vuokrasopimuksen kohde, vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen sovittu kesto-aika ja muut olosuhteet.

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokranantajan laiminlyönti tai vuokra-alueella koskeva puutteellisuus korjataan ennen kuin vuokralainen purkaa 1 momentissa tarkoitettulla perusteella vuokrasopimuksen. Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa myös, jos vuokralainen ei pura vuokrasopimusta kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän sai tiedon 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua päätöksestä tai määräyksestä tai kun 2 momentissa tarkoitettu määräaika päättyi.

Eriyisten painavien perusteiden nojalla voidaan maanvuokrasopimuksen purkamista tietyissä tapauksissa pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena muun muassa alueen rakentamisen mahdollistamiseksi. Vuokrasopimuksen purkamisen johdosta kiinteistön hallinta palautuu kaupungille. Asian hallinnollisen valmistelun ja käsittelyn edellyttämästä työstä aiheutuu kaupungille kustannuksia, jonka johdosta on olemassa peruste peria vuokralaisten tekemien purkamisanomuksien käsittelystä käsittelymaksu. Käsittelymaksu on kaupunginhallituksen 25.5.2015 § 216 päätöksen mukaisesti määrältään kyseisen vuokrasopimuksen mukaisen kolmen kuukauden laskennallisen vuokran määrä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Naantalın kaupungin sekä Ville Leivon ja Camilla Sjöströmin välinen, tonttia 529-124-10-5 koskeva 28.4.2020 allekirjoitettu maanvuokrasopimus puretaan päättymään 31.3.2021.

Kaupunginhallitus päättää palauttaa ennakon käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä (5 834 euroa).

Kaupunginhallituksen aiemman päätöksen mukaisesti vuokralaisen tekemän maanvuokrasopimuksen purkamisanomuksen käsittelystä, joka johtaa maanvuokrasopimuksen purkamiseen erillisellä sopimuksella, kaupunki perii käsittelymaksuna kolmen kuukauden vuokraa vastaavan maksun.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän päätöksen osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.