

Suostumus tontin 529-122-0004-0004 vuokraoikeuden siirtämiseen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 337
1025/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Asianajotoimisto Laakso Laaksonen Vuorenvirta Oy / AA Eerik Anttinen Ketju Yhtiöt Oy:n konkurssipesän hoitajana on 3.11.2023 lähettänyt hakemuksen, että Naantalin kaupunki antaisi luvan tontin 529-122-0004-0004 vuokraoikeuden (529-122-4-4-L1) siirtoon ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä.

Naantalin kaupunki on vuokrannut Naantalin kaupungin Kuostanon (122) kaupunginosan korttelin 4 tontin 4 Ketju Yhtiöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 8.4.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Sopimus on voimassa 30.4.2022 asti. Vuokraoikeus on rekisteröity 8.7.2022 Asunto Oy Naantalin Black Bearin (y-tunnus 3289240-2) nimiin. Sekä Ketju Yhtiöt Oy että Asunto Oy Naantalin Black Bear on sittemmin asetettu Varsinais-Suomen käräjäoikeuden päätöksillä konkurssiin.

Tontin maanvuokrasopimuksen kohdassa 6.4 on ehto, että mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa. Tontilla olevat rakennukset ovat tällä hetkellä keskeneräisiä. Rakennustyöt ovat olleet keskeytyksissä kevästä 2023 alkaen, eikä rakennuksille ole täten tehty esimerkiksi talvisuojausta, joten vaarana on, että keskeneräisten rakennusten kunto tulee heikkenemään, mikäli tilannetta ei ratkaista.

Pesänhoitaja on lähettänyt kaupungille kauppakirjaluonnoksen, jossa vuokraoikeus siirretään toimijalle, jolla on pesänhoitajan käsityksen mukaan riittävät resurssit saattaa keskeneräinen rakennushanke valmiiksi. Naantalin kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista suostua tontin 529-122-0004-0004 maanvuokrasopimuksen siirtämiseen ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä, koska tämä on varteenotettavin keino saada rakennushanke valmiiksi. Tämän suostumuksen myötä kaupunki ei peri tästä vuokraoikeuden edelleen siirrosta maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4 tarkoittamaa sopimussakkoa.

Siirronsaaja ottaa maanvuokrasopimuksen velvoitteet sellaisenaan vastattavakseen. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että tontin rakentamisvelvoite pysyy edelleen voimassa. Siirronsaaja on myös velvollinen maanvuokrasopimuksen kohdan 3.4 mukaisesti suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle eli kaupungille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset

siirtoasiakirjoista.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

Oheismateriaali:

- Kauppakirjaluonnos tontin 529-122-0004-0004 vuokraoikeudesta rakennuksineen (Salainen: Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) 24.1 §, kohta 20.)
- Tontin 529-122-0004-0004 maanvuokrasopimus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus antaa Asunto Oy Naantalin Black Bearin konkurssipesälle suostumuksen tontin 529-122-0004-0004 maanvuokraoikeuden siirtämiseen edelleen ennen rakentamisveloitteen täyttämistä siirronsaajan ottaessa maanvuokrasopimuksen veloitteet sellaisenaan vastattavakseen.

Suostumuksen myötä kaupunki ei peri tästä vuokraoikeuden edelleen siirrosta maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4 tarkoittamaa sopimussakkoa.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle eli kaupungille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.