

Maanvuokrasopimuksen purkaminen

Kaupunginhallitus 28.10.2024 § 278
927/10.00.02.01/2024

Valmistelija Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Naantalin kaupunginhallitus on päätöksellään 29.11.2021 § 474 hyväksynyt rakentamattoman omakotitalon tontin 529-122-13-2 (Hiukkaskuja 4) vuokraamisen kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksellä vuokralaisten osalta muutettuna Denis Baranoville ja Valentina Baranovalle.

Vuokralaiset on nyt toimittaneet anomuksen vuokrasopimuksen purkamiseksi ja esittänyt erityisiä syitä purkamiselle. Selvitys on oheistettu.

Oheismateriaali

- Selvitys (salassa pidettävä JulKL 24.1.§ kohta 23)

Erityisten syiden johdosta on perusteltua sopimuksella purkaa maanvuokrasopimus päätymään 31.10.2024, johon asti vuokra laskutetaan. Kaupunki palauttaa tontista maksetun ennakkoliittymismaksun 3 962 euron suuruisen ennakon käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Lohkomiskuluja ei korvata maanvuokrasopimuksen purkamisen yhteydessä.

Tontilla ei ole tehty rakentamistoimenpiteitä. Kaupunki ja vuokralainen laativat kiinteistörekisterin kirjaamisviranomaista varten erillisen purkamissopimuksen. Vuokralainen vastaa 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 kestoaika ja muut olosuhteet.

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

Erityisten painavien perusteiden nojalla voidaan maanvuokrasopimuksen purkamista tietyissä tapauksissa pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena muun muassa alueen rakentumisen mahdollistamiseksi.

Vuokrasopimuksen purkamisen johdosta kiinteistön hallinta palautuu kaupungille. Asian hallinnollisen valmistelun ja käsittelyn edellyttämästä työstä aiheutuu kaupungille kustannuksia, jonka johdosta on olemassa peruste periä vuokralaisten tekemien purkamisanomuksien käsittelystä käsittelymaksu. Käsittelymaksu on kaupunginhallituksen 25.5.2015 § 216 päätöksen mukaisesti määrältään kyseisen vuokrasopimuksen mukaisen kolmen kuukauden vuokran määrä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että tonttia 529-122-13-2 (Hiukkaskuja 4) koskeva 23.3.2022 allekirjoitettu maanvuokrasopimus puretaan päättymään 31.10.2024.

Kaupunginhallitus päättää palauttaa ennakon käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä (3 962 euroa) vähennettynä 31.10.2024 asti laskettujen maksamatta olevine maanvuokrien (1 kk eli 146,56 euroa) määrällä.

Kaupunginhallituksen päätöksen 25.5.2015 § 216 mukaisesti vuokralaisen tekemän maanvuokrasopimuksen purkamisanomuksen käsittelystä, joka johtaa maanvuokrasopimuksen purkamiseen erillisellä

sopimuksella, kaupunki perii käsittelymaksuna kolmen (3) kuukauden vuokraa vastaavan maksun, joka on määrältään 439,68 euroa.

Palautettavaksi ennakkoliittymismaksun määräksi jää siten 3 962 – (146,56 + 439,68) euroa eli 3 375,76 euroa.

Palautus suoritetaan, kun vuokralainen on kustannuksellaan tehnyt Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmään vuokraoikeuden kirjaamisen ja mahdollisen kiinnityksen purkamisen ja poistamisen kiinteistörekisteristä.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.