

As Oy Uudenkaupungin Fregatin vuokrasopimus / tontti 895-8-37-3

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 96
1408/10.00.02.01/2023

Valmistelija: Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

As Oy Uudenkaupungin Fregatti on vuokrannut kaupungilta tontin 895-8-37-3 kerrostalon rakentamiseksi, vuokrasopimus on allekirjoitettu 20.6.2017. Lisäksi yhtiö on vuokrannut yhdessä kolmen muun asunto-osakeyhtiön kanssa pysäköintitontin 895-8-37-7. As Oy Uudenkaupungin Fregatti on asetettu konkurssiin 6.10.2022 Kuntarahoitus Oyj:n hakemuksesta.

Kaupunki on yhtiön konkurssiin asettamisen jälkeen varannut konkurssipesälle maanvuokralain 1: 19 § mukaisen mahdollisuuden sitoutua vastaamaan rakennustontin 895-8-37-3 ja /tai pysäköintitontin 895-8-37-7 maanvuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämiseksi. Maanvuokralain mukaisesti mikäli konkurssipesä ei sitoudu sopimukseen, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimukset.

As Oy Uudenkaupungin Fregatin konkurssipesä on antanut vastauksensa asiassa 22.3.2023. Vastauksen mukaan konkurssipesä ei tule jatkamaan rakennushanketta eikä kykene täyttämään maanvuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta.

Koska konkurssipesän keskeinen varallisuus muodostuu vain pantatusta maanvuokrasopimuksesta ja keskeneräisestä rakennuksesta, on hankkeen realisointi mahdollista vain, mikäli vuokrasopimus pysyy voimassa. Sen vuoksi konkurssipesä ehdottaa kaupungille, että kaupunki ei käyttäisi oikeuttaan maanvuokrasopimuksen purkamiseen eikä hae vuokraoikeuden kirjaamisen poistamista ennen kuin ulosottokaarten mukainen menettely panttiomaisuuden myynnistä on päätynyt tai sille on todettu ulosottomiehen toimesta lainvoimainen este. Arvion mukaan omaisuuden myynti ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä olisi mahdollista saattaa loppuun tai todeta myynnille este vuoden 2023 aikana.

Kuntarahoitus Oyj sitoutuu vastineeksi maksamaan tontin 895-8-37-3 maanvuokrasopimuksen mukaiset vuokrat konkurssin alkamisesta 6.10.2023 lukien ulosottoasian keskeytymiseen asti, kuitenkin enintään 31.12.2023 saakka. Kuntarahoitus Oyj ei sitoudu muihin maanvuokrasopimuksen mukaisiin velvoitteisiin eikä vastuisiin. Sitoutuminen vuokranmaksuun ei koske pysäköintitonttia. Maanvuokrien eräpäivä 6.10.2022 -30.4.2023 väliseltä ajalta maksetaan 30.4.2023 ja sen jälkeen kuukausittain joka kuukauden viimeinen päivä.

Kaupunki puolestaan sitoutuisi myötävaikuttamaan vuokraoikeuden myyntiin siten, että mahdollinen ostajataho voi neuvotella kaupungin kanssa ehdoista, joiden mukaisesti se olisi kiinnostunut jättämään tarjouksen maanvuokraoikeudesta ja rakennuksesta. Neuvottelut eivät velvoita kaupunkia sopimuksen tai sitoumuksen tekemiseen. Mikäli kaupunki ei vastaanota Kuntarahoitus Oyj:tä velvoittavaa sitoumusta 14 vuorokauden kuluessa päätöksensä lainvoimaiseksi tulosta, edellä tarkoitetut sitoumukset raukeavat puolin ja toisin vaikutuksettomina eikä osapuolilla ole oikeutta esittää toisiaan kohtaan mitään niihin perustuvia vaatimuksia. Mikäli Kuntarahoitus Oyj:n sitoumus vastaanotetaan edellä esitetyssä määräajassa, edellä tarkoitetut Uudenkaupungin kaupungin sitoumukset ovat voimassa niin kauan, kuin Kuntarahoitus Oyj vastaa maanvuokran maksamisesta, kuitenkin enintään 31.12.2023 saakka.

Kuntarahoitus Oyj:n ehdotus antaa mahdollisuuden selvittää tontin rakentumismahdollisuudet; maanvuokrasopimuksen purkamisen tässä vaiheessa saattaisi heikentää edellytyksiä löytää rakennushankkeelle jatkaja.

Nykyinen maanvuokrasopimuksen määräaika rakentamiselle on jo umpeutunut, joten maanvuokrasopimuksen ehdoista on joka tapauksessa neuvoteltava mahdollisen uuden vuokralaisen kanssa.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki ei käytä oikeuttaan maanvuokrasopimuksen purkamiseen eikä hae vuokraoikeuden kirjaamisen poistamista ennen kuin ulosottokaaren mukainen menettely panttiomaisuuden myynnistä on päätynyt tai sille on todettu ulosottomiehen toimesta lainvoimainen este.

Kaupunginhallituksen päätös on voimassa niin kauan, kuin Kuntarahoitus Oyj vastaa maanvuokran maksamisesta, kuitenkin enintään 31.12.2023 saakka ja ehdolla että kaupunki saa Kuntarahoitus Oyj:n sitoumuksen maanvuokrien maksamisesta 14 vuorokauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.00.
