

Tonttien 895-8-37-4, 895-8-37-5, 895-8-37-6 ja 895-8-37-7 vuokrasopimusten irtisanominen

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 403

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

As Oy Uudenkaupungin Korvetti on vuokrasopimuksella vuokrannut asuinkerrostalotontin 895-8-37-4 osoitteessa Ketunkalliontie 12. As Oy Uudenkaupungin Kutteri on vuokrasopimuksella vuokrannut asuinkerrostalotontin 895-8-37-5 osoitteessa Ketunkalliontie 14. As Oy Uudenkaupungin Kuunari on vuokrasopimuksella vuokrannut asuinkerrostalotontin 895-8-37-6 osoitteessa Ketunkalliontie 16. Lisäksi em. yhtiöillä on vuokralla yhteisesti (1/4 kukin yhtiö) autojen säilytykseen ja pysäköintiin varattu tontti 895-8-37-7.

Vuokrasopimukset allekirjoitettiin 20.6.2017 ja asuinkerrostalotonteille on myönnetty rakennusluvut 16.5.2018, luvat ovat voimassa 31.5.2023 saakka.

Tontille 895-8-37-3 on rakentaminen aloitettu, aloituskokous 30.10.2018. Rakennustyö on kesken ja tontilla on betonielementeistä tehty pohjakerroksen runko.

Yhteiset sopimusehdot alkuperäisissä sopimuksissa:

Hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten rakennustyöt on aloitettava yhdeksän (9) kuukauden kuluessa vuokraoikeuden alkamisesta ja rakennukset on rakennettava asuttavaan muotoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokratuokauden alkamisesta. Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain tuhoutuu, on tontille rakennettava uusi asuinrakennus tai vanha rakennus on korjattava kolmen vuoden kuluessa. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja. Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa sopimus.

Vuokrasopimusten mukaisia rakentamisvelvoitteita muutettiin 10.5.2019 vuokralaisten hakemuksesta kaupunginarkkitehdin viranhaltijan päätöksen nojalla.

Muutoksen jälkeen tonttien rakentamisvelvollisuudet ovat:

Tontti 895-8-37-3 As Oy Uudenkaupungin Fregatti
”tontille toteutettava rakennus on rakennettava asuttavaan muotoon viimeistään 31.12.2019. Muut vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.”

Tontti 895-8-37-4, As Oy Uudenkaupungin Korvetti:

” Tontille toteutettava rakennus on rakennettava asuttavaan muotoon viimeistään 1.9.2020. Muut vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.”

Tontti 895-8-37-5 As Oy Uudenkaupungin Kutteri

” Tontille toteutettava rakennus on rakennettava asuttavaan muotoon viimeistään 31.12.2020. Muut vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.”

Tontti 895-8-37-6 As Oy Uudenkaupungin Kuunari

” Tontille toteutettava rakennus on rakennettava asuttavaan muotoon viimeistään 31.12.2021. Muut vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.”

Tonttien rakentamisvelvoitteiden määräajat ovat umpeutuneet kaikkien tonttien osalta eikä niille ole haettu pidennyksiä. Vuokrasopimusten nojalla rakentamisvelvoitteen laiminlyönti on vuokrasopimuksen irtisanomisperuste. Myös tonttien vuokrat vuodelta 2022 ovat maksamatta.

Tontin vuokranneiden asunto-osakeyhtiöiden omistajalta, Atico Oy:ltä on pyydetty selvitystä tulevasta rakentamisen aikataulusta, koska vuokrasopimuksissa edellytetyt rakentamisvelvoitteet ovat täyttämättä eikä rakentamisaikoihin ole haettu pidennyksiä. Selvitys on toimitettu 26.9.2022. Selvityksen mukaan tavoitteena on saada rakennushankkeet vireille viimeistään 2023.

Selvityksessä on perusteltu rakennushankkeiden viivästymistä. Viivästyminen on aiheutunut ensin v. 2019 pääurakoitsijan konkurssista, sen jälkeen uutta CLT-moduulien toimittajaa haettaessa osoittautui, että moduulien toimitusaikataulut ovat huomattavan pitkiä. Yhtiössä tapahtuneiden omistusjärjestelyjen ja aiempien omistajanvaihdosten rekisteröinti kesti ARA:ssa noin vuoden.

Selvityksessä todetaan, että nyt rakennussuunnitelmia on päivitetty ja niiden pohjalta on käynnissä neuvottelut elementtitoimittajien ja rahoittajien kanssa. Neuvottelut saadaan käytyä tämän vuoden loppuun mennessä.

Selvityksen perusteella ei voida kuitenkaan antaa enää pidennystä tonttien rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, koska kaupunki on jo useita kertoja pidentänyt aikoja ja mitään ei ole kuitenkaan tapahtunut.

Tonttia **895-8-37-3 (Fregatti)** koskee eri menettelytapa, koska sitä hallinnoiva yhtiö on kaupungin saaman tiedon mukaan asetettu konkurssiin 06.10.2022. Vuokranantaja varaa täten Vuokralaisen konkurssipesälle maanvuokralain (1966/258) 1:19 §:n mukaisen mahdollisuuden sitoutua vastaamaan Rakennustontin maanvuokrasopimuksen ja / tai Pysäköintitontin

maanvuokrasopimuksen mukaisen velvollisuuksien täyttämisestä. Konkurssipesää pyydetään ilmoittamaan sitoutumisestaan maanvuokrasopimuskohtaisesti.

Mikäli Vuokralaisen konkurssipesä ei käytä oikeuttaan sitoutua Maanvuokrasopimukseen tai sitoutuu vain toiseen Maanvuokrasopimukseen, Vuokranantaja tulee käyttämään oikeuttaan purkaa Maanvuokrasopimukset.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää irtisanomisprosessin tonttien 895-8-37-4, 895-8-37-5, 895-8-37-6 ja 895-8-37-7 vuokrasopimusten purkamiseksi. Lisäksi kaupunginhallitus päättää lähettää kirjeen konkurssipesälle halusta käyttää oikeutta maanvuokrasopimukseen.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 132
827/10.00.02.01/2022

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

Mältinkallion tonttien 895-8-37-4, 895-8-37-5, 895-8-37-6 ja 895-8-37-7 vuokrasopimukset on irtisanottu kaupunginhallituksen päätöksen nojalla siten, että vuokrasopimukset ovat purkautuneet 2.1.2023. Tämän jälkeen kaikkien em. tonttien vuokralaiset on asetettu konkurssiin.

Vuokrasopimukset on kirjattu maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin; laitostunnukset: 895-8-37-4-L1, 895-8-37-5-L1, 895-8-37-6-L1 ja 895-8-37-7-L1.

Maanvuokraoikeutta koskevat kirjaukset on poistettava tonteilta, jotta tontit ovat jatkossa luovutuskelpoisia. Koska on oletettavaa, että vuokramies ei kirjausten poistamista hae, on kaupungin kiinteistöjen omistajana tarkoituksenmukaista hakea poistamista.

Asianajotoimisto Astrea on hoitanut vuokrasopimusten irtisanomisprosessia, joten on perusteltua valtuuttaa heitä hakemaan myös maanvuokraoikeuksien kirjaamisen poistamista.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää valtuuttaa asianajaja Eva Pakarisen Asianajotoimisto Astrea Oy:stä hakemaan maanmittauslaitokselta

maanvuokraoikeuksien 895-8-37-4-L1, 895-8-37-5-L1, 895-8-37-6-L1 ja 895-8-37-7-L1 kirjaamisten poistamista.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
