

Tontin 508-1-176-3, Koskelankatu 49, Mänttä, maanvuokrasopimuksen purkamisen/Koskelantalot Oy

Tekninen lautakunta 13.12.2022 § 138
1034/10.00.02/2022

Mänttä-Vilppulan kaupunki on vuokrannut 22.4.1988 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Koskelantalot Oy:lle Mäntässä Koskelankatu 49, sijaitsevan kerrostalotontin, kiinteistötunnus 508-1-176-3. Tontin pinta-ala on 4229 m² ja se on asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asemakaava on vuodelta 1988. Määräaikainen vuokrasopimus on laadittu ajalle 1.4.1988-31.3.2048 (60 v.).

Tontilla sijaitsevan kerrostalon purkaminen on aloitettu ja se saatetaan päätökseen tammikuun 2023 loppuun mennessä. Koskelantalot Oy on ilmoittanut, että se ei aio rakennuttaa uutta rakennusta puretun tilalle. Tyhjä tontti on yhtiölle tarpeeton. Koskelantalot Oy esittää tekniselle lautakunnalle osoittamassaan kirjeessään (10.11.2022) ko. tontin maanvuokrasopimuksen purkamista edellä mainituista syistä. Maanvuokrasopimuksen kohtaan 11 tehty lisäys vuokrasopimuksen irtisanomiskiellosta ei ole enää voimassa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on tehnyt 19.5.2022 päätöksen vuokratalon rajoituksista vapauttamisesta ja myöntänyt yhtiölle purkuluvan.

Vuokrasopimus on tehty noudattaen maanvuokralain (258/1966) 3. luvun "Muu asuntoalueen vuokra" säännöksiä. Tontti on siten luovutettu vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluvassa tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten. Tällaiseen asuntoalueen vuokraan sovelletaan maanvuokralain 3. luvun lisäksi lain 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

Lain mukaan määräaikainen maanvuokrasopimus sitoo osapuolia lähtökohtaisesti koko vuokra-ajan eikä sitä voida yksipuolisesti päättää tai vaatia purettavaksi. Sopimuksen purkamisen edellytyksenä tulee olla sopimusehdoista poikkeaminen tai niiden rikkominen, tai vuokrakiinteistön edelleen luovutukseen liittyvät toimet, jolloin kysymyksessä ovat vuokralaisen sopimuksen mukaisten oikeuksien heikentyminen.

Maanvuokralain 1. luvun §:ssä 4 säädetään määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisesta seuraavaa:

"Vuokrasopimuksen saa purkaa ja määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanoa vain tässä laissa säädetyllä perusteella. Muu sopimusehto on mitätön, paitsi jos kyseessä on 4 tai 5 luvussa tarkoitettu vuokrasopimus. Jos vuokrasopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovitella tai jättää se huomioon ottamatta."

Yleisen sopimusvapauden piiriin kuuluu, että sopimuksen osapuolet voivat yhteisymmärryksessä sopia sopimuksen purkamisesta ja mahdollisista purkamisen ehdoista.

Koskelantalot Oy perustelee sopimuksen purkamista taloudellisista syistä: kerrostaloasuntojen kysyntä on vähentynyt, josta syystä rakennus on katsottu yhtiön kannalta järkeväksi purkaa. Kaupungin omistama vuokratyöyhtiö Koskelantalot Oy vastaa kaupungin vuokratilojen omistuksesta ja vuokraamisesta ja on siten tärkeä osa kaupungin asuntopolitiikan toteuttamista. Yhtiön taloudellinen tilanne kaupungin

konserniyhtiönä vaikuttaa myös emokonsernin talouteen ja tulokseen. Koskelantalot Oy:n ja kaupungin kesken on sovittu tontin maisemoinnista ja yhtiö on sitoutunut täyttämään kaupungin asettaman puiden istutusvelvoitteen tyhjän tontin alueelle keväällä 2023. Edellä esitetyn perusteella sopimuksen voimassa pitäminen olisi kohtuutonta. Sopimuksen purkamisen merkitsee tontin vapautumista kaupungin tonttivarantoon.

Todetaan, että tontin 508-1-176-3 vuokrasopimusta on jäljellä 26 vuotta. Sopimuksen purkamisen merkitsee kaupungin maanvuokratulojen osalta vähennystä sopimuskauden jäljellä olevalta ajalta. Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuoden 2022 vuokran määrä on 1736,32 €.

Koskelantalot Oy:n ja Mänttä-Vilppulan kaupungin kesken on purettu vastaavanlaisia maanvuokrasopimuksia ilman ehtoja. Viimeksi on purettu (teknisen lautakunnan päätös 25.8.2020 § 48), Etelätie 1A, kiinteistötunnus 508-1-157-7, maanvuokrasopimus.

Nykyisen Mänttä-Vilppulan hallintosäännön §:n 32 kohdan 5 mukaan kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta ja ottamisesta yli viideksi vuodeksi päättää teknisen lautakunta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Kirsti Eskelinen
kirsti.eskelinen@taidekaupunki.fi, puh. 044 797 2012

Esittelijä	Tekninen johtaja vt. Julia Virtanen
Päätösesitys	Tekninen lautakunta päättää, että 1. Mänttä-Vilppulan kaupungin ja Koskelantalot Oy:n kanssa 22.4.1988 sopimuskaudeksi 1.4.1988-31.3.2048 (60 v) allekirjoitettu määräaikainen maanvuokrasopimus tontista 508-1-176-3 puretaan 1.2.2023 lähtien. 2. Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra laskutetaan sopimuksen päättymiseen saakka.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.