

Määräalan vuokrasopimus kiinteistöllä 562-413-42-1, Jarno Kattelus perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin

Kaupunginhallitus 11.12.2023 § 271
628/10.00.02.05/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Taustaa

Kaupungin ja Oriveden Kotikoivu Oy:n välillä on voimassa maanvuokrasopimus (allekirjoitettu 20.12.1988) koskien asuinrakentamisen tontteja. Sopimus on laadittu aikanaan perustetulle Kiinteistö Oy Kotikontu – nimiselle yhtiölle. Sopimuksella kaupunki on vuokrannut yhtiölle seuraavat alueet:

- 1) Korttelissa 69 sijaitsevan Kääjäntien vuokratalot – nimisen tilan RN:o 42:1 lukuunottamatta Lepolinnasäätiölle aiemmin vuokrattua rakennuspaikkaa.
- 2) Korttelissa 85 sijaitsevan Kiikanmäen vuokratalot – nimisen tilan RN:o 10:121
- 3) Kortteleiden 203, 204, 205 ja 206 muodostama Jatkola – niminen tila RN:o 64 lukuunottamatta kortteleiden 204 ja 206 korttelin 202 pysäköintipaikoiksi varattuja pysäköintipaikkoja.

Sopimus on laadittu 50 vuodeksi ajalle 1.1.1989 – 31.12.2039. Sopimuksen mukaan vuokraa ei peritä kaupunginvaltuuston 24.10.1988 § 87 tekemän päätöksen mukaan.

Vuonna 1998 on laadittu sopimus (allekirjoitettu 19.1.1998), jolla vuokrasopimusta on jatkettu entisin ehdoin 31.12.2049 saakka.

Vuokrasopimus koskee Kotikoivun kohteita Kääjäntie 7-9, Peltotie 4-6 ja Ahotie 3-5. Kaikkien em. kohteiden maa-alueet on vuokrattu Kotikoivulle samalla sopimuksella.

Kaupunginhallitus on päättänyt 25.9.1990 § 586, että 1.1.1991 lukien Kiinteistö Oy Oriveden Kotikoivun kanssa tehtyä maanvuokrasopimuksen vuokraa peritään 1000 markkaa vuodessa kohdetta kohti eli yhteensä 3000 markkaa vuodessa.

Kääjäntien kohteen osalta on laadittu uusi vuokrasopimus ajalle 1.7.1999 – 31.12.2049 (allekirjoitettu 22.2.2000). Sopimuksen mukaan kohteen vuokra on 1000 markkaa vuodessa.

Kaupunki on viime vuosina laskuttanut Oriveden Kotikoivu Oy:ltä vuokraa kohteesta Kääjäntie 7-9. Kohteiden Peltotie 4-6 ja Ahotie 3-5 osalta on toimittu 20.12.1988 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaisesti, eikä vuokraa ole peritty.

Oriveden Kotikoivu Oy on myymässä kohteen Kääjäntie 7 C-D yksityiselle omistajalle. Lisäksi kohde Kääjäntie 7 A-B on poistettu käytöstä ja tarkoitus purkaa. Kohteen Peltotie 4-6 kohdalla yhtiöllä on korjaussuunnitelmia.

Tekstissä mainittujen muutosten vuoksi aiemmin laadittu vuokrasopimus on tarpeen avata, laatia uudet kohdekohtaiset maanvuokrasopimukset

sekä todeta tämän jälkeen nykyisin voimassa oleva vuokrasopimus lakanneeksi sen jälkeen, kun kaikille kohteille on tarvittavilta osin laadittu ja allekirjoitettu uudet vuokrasopimukset. Kohteen Kääjäntie 7 A-B osalta vuokrasopimusta ei jatketa Kotikoivun kanssa rakennusten purkamisen jälkeen.

Sopimus

Tämä pykälä koskee määräalan vuokrasopimusta kiinteistöllä 562-413-42-1. Kyseessä on kohde Kääjäntie 7 C-D, jolle tarvitaan oma tontti ja vuokrasopimus. Oriveden Kotikoivu Oy on myymässä määräalalla sijaitsevaa taloa.

Vuokrasopimus tehdään ostaja Jarno Kattelukselle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Ostajalla on alustavia investointisuunnitelmia kohteen korjaamiseksi. Vuokra-aika on 50 vuotta ajalle 1.1.2024 – 31.12.2073. Vuosivuokra on määritetty kaupunginhallituksen päätöksen 30.1.2023 § 20/2023 mukaisesti siten, että korttelin hinnoittelu yksityiselle ostajalle/vuokraajalle perustuu rakennusoikeuden arvoon 100 e/k-m². Vuosivuokran taso on kaupungin yleisesti noudattaman käytännön mukaan 5% alueen myyntihinnasta. Vuokrahinta sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokrasopimukseen on kirjattu myös vuokralaiselle oikeus lunastaa tontti perustuen em. päätökseen hinnalla 81 100 euroa vuonna 2023, ja lunastushinta on sidottu elinkustannusindeksiin.

Vuokrasopimuksen viimeistely valmistuu esityslistan kirjoittamista myöhemmin. Sopimus toimitetaan kokoukseen osallistuville sen valmistuttua.

Toimivalta	Hallintosääntö § 23 kohta 13
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1) hyväksyä liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä oikeuttaa kaavoituspäällikön tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijapuolena. 2) valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen mahdollisesti tarvittavia tarkennuksia.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla tämän asian käsittelyn ajan.