

Maanvuokrasopimuksen purkaminen

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 4
26/10.00.02/2024

Viljakkalan kunta (yhdistynyt myöhemmin Ylöjärven kaupunkiin) on vuokrannut 10.8.2005 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella 600 m²:n suuruisen asuintontin ja 500 m²:n suuruisen ulkorakennustontin kiinteistöstä 980-432-11-1. Alueella on voimassa Haverin rakennuskaava ja vuokrattu alue muodostaa korttelin 18 tontin nro. 6. Vuokra-aika on 10.8.2005-31.12.2036.

Vuokrasopimuksen kohdan 11. mukaan vuokraaja on velvollinen pitämään tonteilla olevat rakennukset, laitteet, laitokset, aidat ja rakentamaton osa hyvässä kunnossa sekä noudattamaan siinä suhteessa annettuja määräyksiä. Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoitumiseen eikä niillä muutoinkaan saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa savun, hajun tai melun vuoksi tai muusta sellaisesta syystä kohtuutonta rasitusta naapureille.

Rakennusvalvonta on suorittanut alueella katselmuksia 16.11.2022 ja 4.4.2023, joissa on todettu, että vuokra-alueella sijaitseva rakennuksen kunnossapitovelvollisuus on laiminlyöty ja rakennuksen viereen on varastoitu epämääräistä tavaraa. Kaupunki on vastaanottanut valituksia alueen yleisestä siisteydestä ja rakennusten kunnosta.

Kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut on ollut vuokralaiseen 6.2.2023 päivätyllä kirjeellä yhteydessä ja kehoittanut vuokralaista aloittamaan rakennuksen korjaus- ja kunnostustoimenpiteet. Vuokralaiselle on annettu aikaa 4 kuukautta tiedoksiannosta täyttää kunnossapitovaatimuksen. Alueella on suoritettu katselmus 8.8.2023, jossa on tarkistettu vuokrasopimuksen mukaisen kunnossapitovelvoitteen täytyminen. Vuokralaista tiedotettiin katselmuksesta 27.6.2023 päivätyllä kirjeellä. Vuokralainen ei täyttänyt kunnossapitovelvoitetta annetussa määräajassa.

Vuokralaiselle varattiin neuvottelu- ja kuulemistilaisuus 25.10.2023, mutta vuokralainen ei saapunut tilaisuuteen. Tilaisuudesta tiedotettiin 29.8.2023 päivätyllä kirjeellä.

Vuokralaisella on ollut vuokria maksamatta (ajalta 1.12.2022-30.11.2023), joista on huomautettu em. vuokralaiselle lähetetyissä kirjeissä. Vuokralainen on maksanut erääntyneet vuokrat 21.9.2023 (ajalta 1.12.2022-30.11.2023) lukuun ottamatta perintäkuluja (yht. 93,79 eroa). Vuokralainen ei ole maksanut viimeisintä vuokraa ajalta 1.12.2023-30.11.2024, joka on yhteensä 932,79 euroa. Vuokra on erääntynyt 1.1.2024.

Vuokrasopimuksen kohdan 8. mukaan vuokrasopimuksen päättyessä, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan itselleen tonteilla olevat vuokraajien rakentamat rakennukset sekä heidän rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset. Lunastusvelvollisuus ei koske ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen tai rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti. Maanvuokrasopimuksen mukaisesti lunastushintana maksetaan 70 % em. lunastuskohteiden nk. teknisestä arvosta, kuitenkin siten, että lunastushinnasta vähennetään tonteilla

vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä sijainneiden rakennusten teknisenä arvona 900 euroa.

Maanvuokralain (258/1966) 21 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa. Vuokralainen on toiminut tämän lainkohdan sekä vuokrasopimuksen kunnossapitoa koskevan 11 kohdan vastaisesti eikä vuokralainen ole korjannut laiminlyöntiään purku-uhkaisen kehotuksen saatuaan. Kaupungilla arvoidaan siten olevan tällä perusteella oikeus purkaa vuokrasopimus.

Maanvuokralain 21 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa. Vuokralainen on toiminut tämän lainkohdan sekä vuokrasopimuksen vastaisesti laiminlyödessään vuokranmaksun. Vuokralainen on sinänsä kehotuksen saatuaan maksanut osan erääntyneistä vuokrasaataavista. Suoritus on kuitenkin tehty vasta noin puoli vuotta myöhässä annetun kuukauden purku-uhkaisen maksuajan jälkeen ja osa on edelleenkin maksamatta.

Vuokrasopimuksen purkaminen edellyttää vuokralaiselle annettavaa todisteellista purkamisilmoitusta. Tämän jälkeen vuokralainen voi lähteä kiinteistöltä ja suorittaa kaikki saatavat vapaaehtoisesti. Jos vuokralainen ei toimi näin, jatkuu asian käsittely kanneasiana Pirkanmaan käräjäoikeudessa, joka antaa aikanaan vuokrasopimuksen purkamista ja vuokralaisen häätöä koskevan tuomionsa. Tuomioistuimen ratkaisu on aikanaan tarvittaessa täytäntöön pantavissa ulosottolaitoksen toimesta.

Vuokrasopimuksen päättyessä kaupungilla on vuokrasopimuksen ja maanvuokralain perusteella velvollisuus lunastaa tontilla olevat vuokralaisen rakentamat rakennukset. Tässä tapauksessa on arvioitu, ettei lunastushintaa tulisi maksettavaksi huomioiden rakennusten tekninen arvo ja vuokralaisen laiminlyönnit.

Toimivalta: hallintosääntö 87 §

Liitteet	Maanvuokrasopimus
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää

1. purkaa liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen selosteosassa esiin tuoduin perustein ja

2. ryhtyä kaikkiin sen vaatimiin oikeudellisiin toimenpiteisiin.

Päätös	Hyväksyttiin.
--------	---------------

Hannu Ruuska saapui kokoukseen klo 15.05 tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunkirakennejohtaja, kaavoituspäällikkö ja maankäyttöinsinööri poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 15.07.