

Maanvuokrasopimus Enonkosken kunnan kanssa/Vuokrasopimuksen irtisanominen

KH 18.10.2022 § 219

██████████ on vuokrannut 30.8.2018 Enonkosken kunnalta Enonkosken Makkolan kylästä Leirimaja 11:170 nimisestä tilasta noin 2 683 m²:n suuruisen määräalan/tontin KT 46-413-11-170 tarkoituksena rakentaa sinne omakotitalo. Rakennuslupa on myönnetty 15.10.2019 ja vuosivuokraksi on sovittu 1 200 euroa. Määräalalla/tontilla on rakentamisvelvoite, rakentaminen on aloitettava yhden (1) vuoden kuluessa ja saatettava valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Sopimuksesta käy ilmi myös, että mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvoitteen loppuunsaattamisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista viisinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiuasteeseen.

██████████ pyytää 26.9.2022 kunnalle lähettämässään sähköpostissa Enonkosken kunnalta kohtuullistamaan ko. tontin vuokran osalta. Perusteluina kohtuullistamiselle ovat keväästä 2020 lähtien ollut koronapandemia ja rakennustarvikekustannusten nousu.

Oheismateriaalina ██████████ kirje Enonkosken kunnalle

Valmistelija	Kunnanjohtaja Minna Laurio
Esittelijä	Kunnanjohtaja Minna Laurio
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Enonkosken kunta ei kohtuullista tonttivuokraa, vaan pitäytyy alkuperäisessä, molempia osapuolia sitovassa sopimuksessa.
Päätös	Esitys hyväksyttiin.

KH 08.11.2022 § 248
231/10.00.03.00/2022

██████████ on lähettänyt 31.10.2022 Enonkosken kunnalle sähköpostin, jossa hän pyytää kunnalta Enonkosken Makkolan kylästä Leirimaja 11:170 nimisestä tilan määräalan/tontin KT 46-413-11-170 vuokrasopimuksen purkua ympäröivän yhteiskunnan muutoksen johdosta, jotka eivät ole hakijasta riippuvaisia ja joihin hän ei pysty vaikuttamaan.

Vuokrasopimus ko. tontista on allekirjoitettu 30.8.2018. Sopimuksessa vuokraoikeuden päättymisestä todetaan, että vuokrasopimus päättyy ilman erillistä ilmoitusta, ellei kohteen rakentamisvelvoitetta noudateta.

Sopimuksessa on lisäksi maininta, että vuokranantaja ei voi irtisanoa vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokrasopimusta, mikäli

vuokranantaja haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen vuokrasopimuksen päättyessä, on siitä ilmoitettava kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kirjallisesti. Muussa tapauksessa vuokrasopimusta jatketaan entisen vuokrasopimuksen mukaisena. Mikäli vuokrasopimus puretaan vuokranantajan toimesta vuokra-ajan päättyessä, tulee vuokranantajan lunastaa määräalalla/tontilla olevat rakennukset ja rakennelmat liittyvineen käyvistä arvosta.

Vuokralainen ei voi purkaa vuokrasopimusta kesken sopimuskautta (vuokra-aika – sopimus on voimassa 50 vuotta allekirjoituspäivästä).

Vuokralainen on hakenut tontille rakennusluvan, joka on myönnetty 15.10.2019. Myönnettyssä luvassa voimassaoloajasta kirjattu, että rakennustyö on aloitettava 1.11.2022 mennessä ja saatettava loppuun 1.11.2024 mennessä. Vuokralainen on tehnyt aloitusilmoituksen 31.8.2020, mutta aloituskokousta tai sijaintikatselmusta ei ole tehty.

Vuokralainen ei siis voi irtisanoa vuokrasopimusta, mutta sopimuksen kohdassa ”vuokraoikeuden päättymisen” todetaan, että vuokrasopimus päättyy ilman erillistä ilmoitusta, ellei kohteen rakentamisvelvoitetta noudateta. Koska rakentamisvelvoitetta ei ole noudatettu siltä osin, että rakennustyöt ovat aloittamatta 1.11.2022 mennessä, päättyy vuokrasopimus.

Oheismateriaalina Maanvuokrasopimuksen purkuhakemus 31.10.2022, maanvuokrasopimus 30.8.2019 ja rakennuslupa 15.10.2019

Valmistelija	Kunnanjohtaja Minna Laurio
Esittelijä	Kunnanjohtaja Minna Laurio
Päätösehdotus	Enonkosken kunnanhallitus päättää, että [REDACTED] ja Enonkosken kunnan välinen Enonkosken Makkolan kylän Leirimaja 11:170 nimisen määräalan/tontin KT 46-413-11-170 maanvuokrasopimus päättyy, kun tämä kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen, koska rakentamisvelvoitetta ei ole noudatettu siltä osin, että rakennustyöt ovat aloittamatta 1.11.2022.
Päätös	Esitys hyväksyttiin.