

**Maanvuokrasopimuksen purkaminen koskien kiinteistöä K5053T1 753-423-0009-0155 /
Hävande av markarrendeavtal beträffande fastigheten K5053T1 753-423-0009-0155, Asunto Oy
Sipoon Sillan Kupeessa**

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.05.2024 § 167

513/10.00.02.02/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Mika Lehtonen, mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Jokilaakson asemakaava-alueella oleva asemakaavan mukainen tontti K5053T1 753-423-0009-0155 on vuokrattu kunnanhallituksen 23.11.2020 § 279 päätöksen mukaisesti JMJ House Holding Finland Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun. Tontin osalta on allekirjoitettu 50 vuoden pituinen vuokrasopimus 1.12.2021 Sipoon kunnan ja Asunto Oy Sipoon Sillan Kupeessa välillä (3246507-2). Tontille on kunnanhallituksen vuokrauspäätöksen perusteella ollut tarkoitus rakentaa kaksikerroksisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Tontin markkinahinta on ollut ulkopuolisen arvioitsijan 11.9.2014 tekemän arvion mukaan 360 000 euroa ja tontin vuosivuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % tontin markkinahinnasta, eli 21 600 euroa. Tontin osalta on kerätty kunnanhallituksen tekemän vuokrauspäätöksen yhteydessä varausmaksuna 5 % tontin markkinahinnasta, eli 18 000 euroa.

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 2.2 ”Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuinrakennukset kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta”.

Asunto Oy Sipoon Sillan Kupeessa on toimittanut Sipoon kunnalle 6.6.2023 päivätyn irtisanomisilmoituksen koskien 1.12.2021 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen irtisanomista. Sopimuksen irtisanomista vuokraoikeuden haltija perustelee yhtiön heikolla taloudellisella tilanteella, jonka vuoksi hanketta ei pystytä toteuttamaan. Maanvuokrasopimuksessa mainittujen ehtojen perusteella sopimuksen yksipuolinen irtisanominen ei ole mahdollista, vaan sopimuksen päättymisestä tulee sopia osapuolten kesken.

Kunnanhallitus on 18.12.2023 § 382 päättänyt suostua sopimaan maanvuokrasopimuksen päättymisestä irtisanomalla. Asunto Oy Sipoon Sillan Kupeessa kaikki hallituksen jäsenet ovat eronneet ja yhtiöllä ei enää ole edustajia, joiden kanssa saataisi sovittua maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja näin ollen kunnanhallituksen päätöstä ei voida toteuttaa.

Sipoon kunta ei ole saanut tontin osalta maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa lukuun ottamatta tontin luovutuksen yhteydessä kerättyä varausmaksua, joka on ollut tarkoitus vähentää tulevissa maanvuokramaksuissa. Yhtiön 6.6.2023 tekemän ilmoituksen ja yhtiön entisen hallituksen jäsenen 8.3.2024 tekemän ilmoituksen perusteella yhtiö ei kykene tekemään vuokrasuorituksia, eikä tule täyttämään maanvuokrasopimuksen 2.2. kohdan rakentamisvelvoitettaan.

Maanvuokralain 21.1,2 kohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus mikäli vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle

asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta.

Maanvuokralain 54§ mukaan jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovitussa ajassa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää purkaa Asunto Oy Sipoon Sillan Kupeessa (3246507-2) kanssa 1.12.2021 solmitun maanvuokrasopimuksen koskien kiinteistöä K5053T1 753-423-0009-0155 maanvuokralain 21.1,2 ja 54 pykälien nojalla. Maanvuokrasopimus päättyy tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Kommunstyrelsen häver markarrendeavtalet som ingåtts med Asunto Oy Sipoon Sillan Kupeessa (3246507-2) 1.12.2021 beträffande fastigheten K5053T1 753-423-000-0155 enligt 21.2, 2 och 54 § i jordlegolagen. Markarrendeavtalet upphör efter att detta beslut har vunnit laga kraft.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1- Sijaintikartta