

**Hakija/asianosainen****Asia**

██████████  
Omakotitontin 167-24-160-5 vuokrasopimuksen purkaminen

Joensuun kaupunki on vuokrannut ajalle 1.4.2021-31.12.2070 ██████████  
, 26.4.2021 päivättyllä vuokrasopimuksella Karhunmäen kaupunginosassa,  
osoitteessa Vuohenputki 2 sijaitsevan tontin 167-24-160-5.

Vuokralainen on toimittanut kirjallisen, 20.12.2021 päivätyn pyynnön  
vuokrasopimuksen purkamiseksi. Vuokralainen on esittänyt perustelut  
purkamiselle.

Maanvuokrasopimus velvoittaa vuokralaista rakentamaan tontille ja sopimuksen  
mukaisessa aikataulussa.

Maanvuokrasopimuksen "Rakentamisvelvoite"-kohdan mukaan:

Vuokra-alueelle on rakennettava asemakaavan mukaiset rakennukset kolmen  
(3) vuoden kuluessa vuokraoikeuden alkamisesta.

Sopimuksen "Sopimusehtojen rikkominen"-kohdan mukaan:

Mikäli vuokralainen olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa tai  
muuttaa rakennuksiin suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta, kaupungilla on  
oikeus periä sopimussakkona rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä  
enintään 20-kertainen vuotuinen vuokra silloin voimassa olevien perusteiden  
mukaisesti, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle  
tai lupaa poiketa suunnitelmista asemakaavan sallimissa rajoissa.

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on  
kaupungilla oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, paitsi milloin  
vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten rakentamiseksi on myönnetty ja  
voimassa valtion asuntolaina tai muu rakentamisen tukimuoto.

Vuokralainen ei ole rakentanut tontille rakennuksia.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta purkaa eikä vuokralaisella oikeutta saada  
vuokrasopimusta puretuksi kesken sopimuskauden, muuten kuin  
maanvuokralaissa säädetyissä tilanteissa.

Maanvuokralaki 20 §:

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos:

1) vuokranantaja ei luovuta vuokra-aluetta vuokralaiselle sovittuna  
ajankohtana;

2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää  
tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen  
eikä vuokranantaja ole ilmoittanut tästä vuokralaiselle eikä vuokralainen ole  
muutoinkaan tästä tiennyt;

3) vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa;

4) vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia; taikka

5) vuokranantaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa.

Edellä 1 momentin 3–5 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus edellyttää lisäksi, että vuokralainen on kehottanut vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuuden kohtuullisessa määräajassa ja vuokranantaja on tämän laiminlyönyt tai että puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjaamisen saamassaan määräajassa, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole korjausoikeutta, jos puutteellisuus johtuu vuokra-alueella olevan rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt vuokra-alueen tai siihen kuuluvan omaisuuden käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Vuokralaisen vuokrasopimuksen purkamisoikeuden edellytyksenä on lisäksi, että purkamisen perusteena olevalla seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys, kun otetaan huomioon vuokrasopimuksen kohde, vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen sovittu kestoaika ja muut olosuhteet. Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokranantajan laiminlyönti tai vuokra-aluetta koskeva puutteellisuus korjataan ennen kuin vuokralainen purkaa 1 momentissa tarkoitetulla perusteella vuokrasopimuksen. Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa myös, jos vuokralainen ei pura vuokrasopimusta kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän sai tiedon 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta päätöksestä tai määräyksestä tai kun 2 momentissa tarkoitettu määräaika päättyi.

Erytysten painavien perusteiden nojalla voidaan maanvuokrasopimuksen purkamista tietyissä tapauksissa pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena muun muassa tässä tapauksessa alueella olevien tonttien samanaikaisen rakentumisen mahdollistamiseksi. Tontti on mahdollista vuokrasopimuksen purkamisen myötä saada julkisesti uudelleen haettavaksi keväällä 2022. Kyseisellä alueella omakotitonttien kysyntä on hyvää ja tontti saataneen luovutettua seuraavassa tonttihaussa.

Purkamisasian hallinnollisen valmistelun ja käsittelyn edellyttämästä työstä aiheutuu kaupungille kustannuksia, jonka johdosta on olemassa peruste peria vuokralaisten tekemien purkamisanomuksien käsittelystä käsittelymaksu. Käsittelymaksu on maaomaisuuden hinnaston (kaupunkirakennelautakunta 15.12.2020 § 201) mukaisesti 104 euroa + alv.

## Päätös

Päätän purkaa Joensuun kaupungin sekä [REDACTED] välisen 26.4.2021 päivätyn vuokrasopimuksen, joka koskee osoitteessa Vuohenputki 2 sijaitsevaa tonttia nro 5 Joensuun kaupungin Karhunmäen korttelissa 160 seuraavasti:

- Maanvuokrasopimuksen purkamisen astuu voimaan, kun tämä päätös saa lainvoiman ja vuokralainen on maksanut vuokrasopimuksen purkamiskulut.
- Sopimuksen purkamisesta ei peritä sopimussakkoa täysimääräisenä, mutta sopimuksen mukainen vuokra peritään 31.3.2022 saakka.

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

13.01.2022 § 41/2022

2966/10.00.02.04/2022

- Vuokralaiselta on peritty tontin lohkomiskulut. Vuokralaiselle palautettavasta lohkomismaksusta vähennetään vuokrasopimuksen irtisanomiskulut (104 euroa + alv.).
- Tontin vuokraoikeuden kirjauksen purkamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan. Vuokralaisen tulee hoitaa kirjaamisen purkaminen kuukauden sisällä päätöksen saatua lainvoiman. Mikäli vuokralainen ei huolehdi vuokraoikeuden kirjauksen purkamisesta, kaupunki hakee vuokraoikeuden kirjauksen purkamista ja perii siitä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun irtaimiston ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia sekä muuta irtaimistoa poisteta yhden (1) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun ja kustannuksella myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.
- Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä sopimussakkoa maanvuokrasopimuksen ”Sopimusehtojen rikkominen”-kohdan mukaisesti, kunnes purkamispäätöksessä olevat ehdot on vuokralaisen taholta täytetty.

**Toimivallan perusteet** Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

**Nähtävilläolo** Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 13.1.2022.

**Allekirjoitus**

Kaupungingeodeetti

Kalle Sivén

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

**Tiedoksianto** Päätös on annettu tiedoksi: kaupunkirakennelautakunta ja asianosainen  
13.1.2022

Lisätietoja päätöksestä: Mervi Nousiainen p. 050 511 5027

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

13.01.2022 § 41/2022

2966/10.00.02.04/2022

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

### Päätöksen tekijä

Kaupungingeodeetti

### Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta  
Postiosoite: PL 148,80101 Joensuu  
Käyntiosoite: Muuntamontie 5, 80100Joensuu  
Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

### Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asiaosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

### Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 13.1.2022.

### Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: XXXXXXXXXX  
Lähetetty tiedoksi sähköpostitse, 13.1.2022, Mervi Nousiainen

### Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

13.01.2022 § 41/2022

2966/10.00.02.04/2022

Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

#### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.