

Vepsänjoentie 10 teollisuusrakennusta koskevan vuokrasopimuksen muuttaminen

Kunnanhallitus 23.05.2022 § 246
155/10.03.02.01/2022

Valmistelija Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Asian tausta Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen 13.12.2021 § 196, jonka mukaisesti kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että kunta myy Puljonki Oy:lle määräalan omistamastaan kiinteistöstä 176-403-16-77, sekä rakennukset osoitteissa Vepsänjoentie 6 ja 10 kauppahintaan kaksisataatuhatta (200 000) euroa.

Juuan kunnanvaltuusto on päätöksellään 15.12.2021 § 58 kunnanhallituksen esityksestä päättänyt hyväksyä ehdollisena Puljonki Oy:n 200 000 euron suuruisen ostotarjouksen koskien kiinteistöllä 176-403-16-77 sijaitsevaa noin kahden hehtaarin suuruista määräalaa rakennuksineen.

Kunnanvaltuuston päätöksestä on tehty kunnallisvalitus Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 25.3.2022 antamassaan välipäätöksessä 732/2022 (*Dnro 190/03.04.04.10/2022*) kieltänyt Juuan kunnanvaltuuston päätöksen 15.12.2021 § 58 täytäntöönpanon.

Ratkaisulla, jolla täytäntöönpano kielletään valitusprosessin ajaksi, hallinto-oikeus ei ota lopullista kantaa siihen asiaratkaisuun, jonka tuomioistuin tulee myöhemmin valituksen johdosta tekemään. Itse valituksen osalta hallinto-oikeus antaa päätöksen myöhemmin.

Vepsänjoentie 10 sijaitsevaan teollisuusrakennuksen kuntoa on pidettävä haasteellisena kaupan osapuolten kannalta ja siinä on suoritettava vuoden 2022 aikana huomattavia perusparannuksia. Myös Itä-Suomen hallinto-oikeus on todennut tämän välipäätöksessään.

Nykyisen vuokralaisen toimesta on tehty kuntotarkastuksia ja korjaussuunnitelmia, joiden perusteella tehdasrakennusten peruskorjaustoimenpiteiden hinnaksi on arvioitu noin 2,24 miljoonaa euroa, minkä kustannuksen lisäksi kohteessa on suoritettava viipymättä tilan katon korjaus. Katon korjauksen hinta tulee olemaan yli 800.000 euroa. Ottaen huomioon kohteessa harjoitettava elintarvikesäännösten alainen toiminta, on Siun Soten ympäristöviranomaisen lausunut käsityksensä, että korjaavaa toimenpidettä katon osalta ei tule siirtää pidemmälle kuin kesään 2022.

Kunta ja Puljonki Oy ovat solmineet Vepsänjoentie 10 koskevan vuokrasopimuksen 22.11.2001. Kyseisen vuokrasopimuksen 7.1 kohdan mukaisesti ”teknisestä kunnossapidosta vastaa kustannuksellaan vuokranantaja.” Täten vuokrasopimuksen mukaan rakennuksen perusparannustöiden kustannuksia ei ole sovittu vuokralaisen vastattavaksi. Katon perusparannusmenoista täten vastaa kunta. Myös tämän asian Itä-Suomen hallinto-oikeus on tuonut esiin välipäätöksessään.

Hallinto-oikeuden asiassa antaman välipäätöksen myötä on siten syytä ehdottaa, että kunnan ja Puljonki Oy:n välistä 22.11.2001 allekirjoitettua vuokrasopimusta muutetaan seuraavasti: Osapuolet sopisivat, että vuokralainen (Puljonki Oy) kustantaa katon perusparannuskulut (yli 800 000 euroa), vaikka nämä vuokrasopimuksen mukaan kuuluvat kunnalle.

Vuokrasopimuksen muutoksen mukaan rakennuksen katon perusparannuskustannuksista vastaisi siten ensikädessä vuokralainen. Koska vuokralaisen tarkoituksena on ostaa kiinteistön määräala rakennuksineen kunnalta, on tarkoituksenmukaista, että 22.11.2001 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen tehdään liite, jolla saatetaan voimaan muutos, joka on voimassa siihen asti, kunnes mahdollinen kiinteistön kauppa astuu voimaan osapuolten välillä. Jos kiinteistön kauppaa ei saada tehtyä, kunta maksaa perusparannuskustannukset (yli 800 000 €) takaisin vuokralaiselle, mikä nykyisessä vuokrasopimuksessa olisi pääsääntö.

Kokonaisuudessaan ehdotettu muutos olisi seuraavanlainen: *"Osapuolet sopivat, että Vepsänjoentie 10 sijaitsevan teollisuustilan katon perusparannuskustannuksista vastaa ensikädessä vuokralainen. Perusparannuskustannusten lopullinen maksaja määräytyy sen mukaan, toteutuuko osapuolten esisopimuksessa välinen kiinteistönkauppa. Jos kiinteistön kauppaa ei saada tehtyä kolmen (3) vuoden sisällä, vuokranantaja maksaa vuokralaisen kustantamat perusparannuskustannukset takaisin vuokralaiselle".*

Kunnan taloudellinen etu tukee tämän muutoksen tekemistä. Ellei vuokrasopimuksen muutosta tehdä, kunta joutuisi vuokrasopimuksen voimassa olevien ehtojen mukaisesti ottamaan vastuulleen merkittävät korjauskustannukset. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista ottaen huomioon sen, että kunnan tarkoituksena on myydä määräala kiinteistöstä sillä sijaitsevine rakennuksineen.

Kunnanhallituksen on perusteltua päättää kiinteistön vuokrasopimuksen muutoksesta. Asiasta päättäminen mahdollistaa kunnan korjauskustannuksilta välttymisen sekä tukee kunnan tavoitteita tulevaisuudessa tapahtuvan kiinteistön kauppaan liittyen.

Edellä esitetyn nojalla olisi tarkoituksenmukaista, että vuokrasopimuksen muuttamista koskevasta asiasta päätetään kunnanhallituksessa. Kyse on asian valmistelusta, joka mahdollistaa tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvan kiinteistön kaupan.

Jos muutosta ei tehdä, kunnalle aiheutuu merkittäviä kustannuksia tehdasrakennuksen perusparannuskustannusten myötä.

Esittelijä	Hallintojohtaja Jäppinen Aki
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä vuokrasopimuksen muutossopimuksen liitteen mukaisesti.
Perustelut	Edellä esitetyt

Sovellettavat säädökset Juuan kunnan hallintosäännön 5 luvun 2 §:n 2 momentin 10 kohta.

Päätös Hyväksyttiin.