

Vepsänjoentie 10 teollisuusrakennusta koskevan vuokrasopimuksen täsmentäminen

Kunnanhallitus 12.12.2022 § 365
155/10.03.02.01/2022

Valmistelija Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Asian tausta Juuan kunnanhallitus on kokouksessaan 23.5.2022 § 246 päättänyt muuttaa Vepsäjoentien 10 vuokrasopimusta tarkoituksenaan siirtää suuret teollisuusrakennusta koskevat investoinnit Juuan kunnalta (vuokranantaja) vuokralaiselle (Puljonki Oy).

Päätös on lainvoimainen.

Vepsänjoentie 10 sijaitsevassa teollisuustilassa on vuoden 2022 aikana tehtävänä katon perusparannuskorjaukset, joiden kustannuksista osapuolet ovat neuvotelleet vuoden 2022 aikana ennen ja jälkeen kunnanhallituksen päätöstä. Juuan kunnan rakennustarkastaja on myöntänyt kohteeseen rakennusluvan maaliskuussa 2022. Kohteeseen on järjestetty rakennusvalvonta ja raportointi.

Katon ja katon parannuksen yhteydessä tehdyistä muista korjauksista on valmistumassa loppuselvitys, jonka mukaan kustannusten toteuma tulee olemaan noin 800.000 euroa. Kunnan vastuut ilmenevät liitteen mukaisin kirjauksin.

Korjaus on ollut ehdottoman välttämätön. Vepsänjoentie 10 sijaitsevan teollisuusrakennuksen kuntoa on pidettävä haasteellisena. Myös Itä-Suomen hallinto-oikeus on todennut tämän aiemmassa välipäätöksessään. Viime kädessä Juuan kunta vastaa kohteen riittävästä kunnosta vuokrasopimuksen mukaisella tavalla.

Juuan kunta ja Puljonki Oy ovat sittemmin neuvotelleet myös siitä, että vuokrasopimusta tulisi edelleen muuttaa siten, että mahdollinen tuleva omistusoikeuden siirtyminen tulisi paremmin huomioitavaksi nykyisessä vuokrasopimuksessa (kts. liite)

Sopimukseen tulisi vuokranantajalle kustannuksia koskeva kustannuskatto, jonka ylimenevältä osalta Puljonki Oy vastaisi. Lisäksi, Mikäli vuokralainen haluaisi välttämättömien toimenpiteiden yhteydessä tehdä kohteen tasoa parantavia toimenpiteitä, vastaisi vuokralainen näistä kustannuksista lopullisesti itse, ellei kohteen tasoa parantavat toimenpiteet ole rakennusmääräyksen, viranomaisen määräyksen tai muun pakottavan syyn takia tarpeellisia.

Juuan kunta toteaa, ettei kokouksessa 23.5.2022 § 246 ole mahdollistettu edellä mainittua järjestelyä vaan sopimusta täsmentämä muutos tulee uudelleen alistaa kunnanhallituksen käsittelyyn.

Sinänsä sopimuksen täsmentämiselle ei ole tältä osin estettä, sillä periaatteellinen idea on edelleen sama: vuokranantajalle kuuluvia tai kuuluneita investointikuluja siirretään vuokralaisen vastuulla ja ellei omistusoikeuden siirtoa saada tehtyä, lopullinen maksaja määräytyy sopimuksen alkuperäisestä tarkoituksesta käsin. Perusparannus/korjauskustannusten lopullinen maksaja määräytyy sen mukaan, toteutuuko osapuolten välinen kiinteistön määräalan kauppa.

Ottaen kuitenkin huomioon sen, että vuokranantaja saa kohtuullista vuokratuottoa edelleen siihen asti, kunnes kiinteistön kauppa on neuvoteltu uudelleen ja saanut lainvoiman, kohtuullinen osa korjauskustannuksista jää edelleen vuokranantajan vastuulle. Tämä vuotuinen vuokranantajalle jäävä summa on sovittu 75 000 euroon, jonka ylimenevä osuus menee vuokralaisen kustannettavaksi.

Käsillä olevassa asiassa tulee siis osapuolten välillä sopia niin, ettei mikäli omistusoikeuden siirto toteutuisi ollenkaan pitkän ajan kuluessa, vuokranantaja kantaisi alkuperäisen ja jo vuonna 2001 solmitun sopimuksen mukaisesti vastuussa kustannuksista.

Kunnalla ei ole varattuna investointirahaa teollisuusrakennuksen perusparannuksiin ja ottaen huomioon sen, ettei teollisuusrakennukseen tehty investointi ole kunnan päätoimialaa, on tarkoituksenmukaista edelleen se, että vuokralainen, jolla on selkeä intressi ostaa kohde, tekee tarvittavat sijoitukset.

Koska vuokralaisen tarkoituksena on ostaa kiinteistön määräala rakennuksineen kunnalta, on tarkoituksenmukaista, että 22.11.2001 tehtyyn 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 takaisin vuokralaiselle, mikä nykyisessä vuokrasopimuksessa olisi joka tapauksessa pääsääntö.

Muutoin perustelut ovat samat kuin 23.5.2022 § 247 kunnanhallituksen lainvoimaisessa päätöksessä: *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.*

Asiasta päättäminen mahdollistaa kunnan korjauskustannuksilta välttymisen sekä tukee kunnan tavoitteita tulevaisuudessa tapahtuvan kiinteistön kauppaan liittyen.

Uusissa neuvotteluissa tulee huomioida IsHaO:n 3.11.2022 (dnro. 2448/2022) päätöksestä ilmenevät perusteet. Päätöksen mukaan myyjän on huolehdittava kiinteistön osalta kuntotarkastuksen toimittamisesta ja lisäksi tulee huomioida Euroopan unionin valtiotukea koskevat säännökset entistä tarkemmin.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että 1. Kunnanhallitus ottaa kokouskutsussa mainitsemattoman asian käsittelyyn 2. kunnanhallitus hyväksyy Vepsänjoentie 10 vuokrasopimuksen muutoksen liitteestä ilmenevin tiedoin.
Perustelut	Edellä esitetyt.
Sovellettavat säädökset	Juuan kunnan hallintosäännön 5 luvun 2 §:n 2 momentin 10 kohta ja Juuan kunnan hallintosäännön 17 luvun 16 §

Päätös

Hyväksyttiin.