

Tontin ostotarjous 426-405-181-57 määräala, Asunto Oy Ristipolku

Elinympäristölautakunta 20.08.2024 § 93

Asunto Oy Ristipolku (myöh. Ristipolku) on jättänyt 24.7.2024 ostotarjouksen kunnalta vuokraamansa rivitalokiinteistön määräalasta. Kohde on Liperin kirkonkylän asemakaavan AR -korttelin 42 osa, osoitteessa Tutjuntie 9a. Suuren taloyhtiön määräalan pinta-ala on 18 274 m² (tarkistettu pinta-ala, kartta liitteenä). Kohteeseen on rakennettuna neljä laajaa rivitaloa ja niihin kuuluvia talousrakennuksia. Asuntoja kohteessa on yhteensä 41 kappaletta. Ostotarjouksen jättämisen lähtökohdaksi on ilmoitettu tyytymättömyys tulevaan vuokratasoon.

Kunta on ilmoittanut Ristipolulle 50 vuoden maanvuokrasopimuksen päättymisestä vuoden 2023 marraskuussa (liite). Heille on myös lähetetty tiedoksi uusi vuokrasopimusluonnos (liite), jossa maanvuokra uusitaan valtuuston hyväksymän maankäytön toteutusohjelman (MATO) 2023-2024 mukaiselle tasolle. MATO määrittää myös tonttien myyntihinnat. Ristipolulle on ilmoitettu myös sekä vuokrasopimuksen luonnoksessa, että sähköpostilla asiaa keskusteltaessa tontin/määräalan tuleva MATO mukainen myyntihinta (5,50 euroa / tontin m², tehden siten erittäin laajalla määräalalla yhteensä 100 507 euroa).

Nykyinen vuokrasopimus on umpeutunut 14.5.2024 (liite). Tähän mennessä siis vuokraaja ei ole ilmoittanut jatkavansa vuokrasopimusta, vaan on ilmoittanut vasta määräajan jälkeen olevansa halukas ostamaan vuokra-alueen. Vuokralaisella ei ole määräalaan lunastusoikeutta tai kunnalla enää lunastusvelvollisuutta vanhan vuokrasopimuksen mukaisesti (§ 3).

Ristinpolku on jättänyt vuokra-alueesta 50 000 euron ostotarjouksen, joka on noin puolet MATO mukaisesta myyntihinnasta. Ristipolku esittää hakemuksessaan perusteina vuokran kohtuuttomuuden sekä taloyhtiön tehtyjä kunnostuksia ja tulevia kunnostustarpeita (katso ostotarjousliite). Kauppa esitetään tehtäväksi myös ”tietyin ehdoin”, mutta näitä ei tarkenneta mitä ne ovat.

Kunnan tonttien ja muiden rakennuspaikkojen ym. myyntiä määrittää kulloinkin voimassa oleva maankäytön toteutusohjelma ja sen alueelliset hintatasot. Liperin kirkonkylän alueella myyntihinta on siis edellä esitetty tontin pinta-alaan perustuva 5,50 euroa / m². Samoin alueellinen vuokrataso määrittyy edellä esitettyyn neliöhintaan muutettuna myyntihinnaksi ja vuokra määräytyy edelleen saadun myyntihinnan määrällä jaettuna luvulla 15. Näin saadaan tässäkin kohteessa sen uusi vuokrataso (pinta-ala 18 274 * 5,50 € = myyntihinta 100 507 € ja vuosivuokraksi muodostuu MATO mukaisesti 1/15 osa myyntihinnasta, eli 6 700,47 € / vuosi). Vuosivuokra on lukuna huomattava, mutta se

jakaantuu laajassa taloyhtiössä 41 asunnon kesken tehden yhtiövastikkeeseen keskimäärin arviolta vain noin 10 euron kuukausikorotuksen per asunto. Taloyhtiön hyödyksi laskettakoon, että se on voinut nauttia erittäin maltillisesta vuokratasosta edelliset 50 vuotta.

Edellä esitetty uusi myynnin ja vuokraamisen hintataso on ollut voimassa kunnassa jo toistakymmentä vuotta ja vuokrasopimuksia on uusittu runsaasti sen mukaisesti. Kunta on uusinnut vastaavalla tavalla jo viereisen asuntoyhtiön vuokrasopimuksen (jossa myös siis myyntihinta on sitovasti määritetty nykytasolle) sekä muualla Liperin kirkonkylän alueella, Ylämyllyllä ja Viinijärvellä.

Jätetty tarjous poikkeaa olennaisesti jo tehdyistä sopimuksista ja näiden taloyhtiöiden ostomahdollisuuksista / ostohinnoista. Ostotarjoukseen suostuminen asettaisi yhden taloyhtiön muita edullisempaan asemaan. Taloyhtiöön tehdyt ja suunnitellut kunnostukset ja muu kunnossapito ovat jokaisen taloyhtiön tavanomaista toimintaa, eikä niitä voida katsoa merkittäviksi erityisperusteiksi, jolla hakemusta alennetusta hinnasta voisi puoltaa ja yksilöidä vain tähän taloyhtiöön. Vastaavin perustein jokaiselle taloyhtiölle tulisi hakemuksesta antaa myyntihinnasta 50 % alennus.

Vaikutusten arviointi	Puoltava päätös saattaisi johtaa kuntatalous ja tehdyt sopimukset ja päätökset huomioiden kunnan kestävämpään tilanteeseen. Päätöksellä saattaisi olla myös takautuvia vaikutuksia muihin vastaaviin tehtyihin sopimuksiin sekä myös muihin vuokrattuihin asuin- ja yritystontteihin riittävien yksilöityjen erityisperusteiden puuttuessa.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	<p>Elinympäristölautakunta ei puolla Asunto Oy Ristipolun jättämää kiinteistön 426-405-181-57 määräalan (vuokra-alue) ostotarjouksen hyväksymistä 50 000 eurolla ja</p> <p>esittää kunnanhallitukselle, että se esittää kunnanvaltuustolle Asunto Oy Ristipolun jättämää kiinteistön 426-405-181-57 määräalan (vuokra-alue) ostotarjouksen hylkäämistä edellä esitetyn perustein sekä</p> <p>esittää, kunnanhallitukselle, että se esittää kunnanvaltuustolle, että vastaavissa hakemuksissa ilman merkittäviä erityisperusteita vuokraamisessa ja maa-alueiden myynnissä noudatetaan hinnoittelussa voimassa olevaa maankäytön toteutusohjelmaa sekä delegoi päätösvallan vastaavissa hinnanalennuksissa kunnanhallitukselle.</p>
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Toimeenpano	kunnanhallitus, valtuusto, asianosainen, isännöitsijä, maankäyttö

Ptk tark.

Lisätietoja kaavoituspäällikkö, puh 0400 125 152

Kunnanhallitus 23.09.2024 § 155

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle Asunto Oy Ristipolun jättämää kiinteistön 426-405-181-57 määräalan (vuokra-alue) ostotarjouksen hylkäämistä edellä esitetyin perustein. Lisäksi kunnanhallitus esittää, että vastaavissa hakemuksissa ilman merkittäviä erityisperusteita vuokraamisessa ja maa-alueiden myynnissä noudatetaan hinnoittelussa voimassa olevaa maankäytön toteutusohjelmaa.

Lautakunnan esittämä päätösvallan delegointiesitys käsitellään seuraavan hallintosäännön päivityksen yhteydessä (KuntaL § 91).

Eero Reijonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (syy: intressijäävi).

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote valtuusto / asianosainen, isännöitsijä, maankäyttö
Toimeenpano maankäyttö
Lisätietoja kaavoituspäällikkö, puh 0400 125 152

Valtuusto 30.09.2024 § 44

368/10.00.02.00/2024

Päätös Hyväksyttiin kunnanhallituksen esitys.

Merkittiin, että Eero Reijonen ja Oili Vilen totesivat olevansa esteellisiä ja poistuivat paikalta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Valtuuston ensimmäinen varapuheenjohtaja Juha Kosonen toimi kokouksen puheenjohtajana tämän pykälän ajan.

Ote asianosainen, isännöitsijä, maankäyttö
Toimeenpano maankäyttö
Lisätietoja kaavoituspäällikkö, puh 0400 125 152