

Maanvuokrasopimuksen irtisanominen / Kuplahalli Ylivieska Oy

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 183

Valmistelija

Maankäyttöpalvelut, maanmittausinsinööri Maria Puranen

Kaupunginhallituksen 21.8.2017 § 214 päätöksen mukaisesti on Ylivieskan kaupunki 29.9.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Ylivieskan kaupungin (977) Kaisaniemen kaupunginosan (6.) korttelin 26 tontin 9, kiinteistötunnus 977-6-26-9, Kuplahalli Ylivieska Oy:lle. Tontin pinta-ala on 10 493 m². Vuokra-alue on luovutettu maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tonttina (YU), siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty. Vuokra-aika on viisitoistavuotta, päättyen 31.9.2032.

Maanvuokrasopimuksessa vuokralaista sitovat velvoitteet:

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen urheilutoimintaa palvelevan rakennuksen yhden (1) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän loppukatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

2.5 Maaperän roskaantuminen ja pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu tai pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (646/2011, JL) 72 §:ssä tarkoittamalla tavalla roskaantunut tai ympäristönsuojelulain (527/2014, YSL) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehti-maan alueen puhdistamisesta siten kuin jätelain 73 ja 74 §:ssä tai ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Edellä mainittujen lisäksi Maanvuokrasopimukseen mukaan vuokralaista on sitonut velvoite kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaavassa

(540/1995) on säädetty. 3.6.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaisesti vuokralainen ei ole hakenut vuokraoikeuden kirjausta.

Sopimusehtojen rikkominen ja sopimuksen purkaminen

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 6.5 todetaan, että kaupungilla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus, jos vuokralainen laiminlyö sopimuksen ehtoja.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

MVL 21 § Sopimuksen purkaminen

3) vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

MVL 54 § Rakentamisvelvoitteen laiminlyönti

Jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovitussa ajassa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Irtisanomistapa määräytyy maanvuokralain 23 §:n mukaan.

Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Vuokranantajan edun mukaista on varmistautua vastaanottajan toimivallasta, jotta tällä on oikeus vastaanottaa irtisanominen. Milloin sitä, jolle irtisanominen on toimitettava, ei tavoiteta, voidaan irtisanominen suorittaa sijaistiedoksiannolla laissa mainitulla tavalla.

MVL 23 § 4. mom Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä. Ilmoituksen katsotaan tulleen vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Milloin irtisanomisessa on noudatettava irtisanomisaikaa, se on lain 24 §:n mukaan kolme kuukautta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on yli kaksi vuotta. Sopimus päättyy tällöin kolmen kuukauden kuluttua irtisanomista lähinnä seuraavan kalenterikuukauden alusta.

Taustaa maanvuokrasopimuksen irtisanomismenettelyn käynnistämiseksi

Rakennusvalvonta on myöntänyt 10.10.2017 Kuplahalli Ylivieska Oy:lle tilapäisen rakennusluvan ylipainehallin rakentamiseksi, luvan voimassaolo on päättynyt 27.10.2022. Rakennusvalvonta on lähettänyt rakennusluvan haltijalle tiedoksiannon, jossa on huomautettu lähestyvistä tilapäisen rakennusluvan voimassaolon päättymisestä sekä siihen liittyvästä velvoitteesta ennallistaa rakennuspaikka tilapäisen rakennusluvan voimassaoloajan päättymisen ajankohtaan 27.10.2022 mennessä, jolloin rakennusvalvonta on suorittanut alueella tarkastuskäynnin. Velvoitetta rakennuspaikan ennallistamiseen ei ole noudatettu, jolloin rakennusvalvonta on antanut kehotuksen purkaa ilkivallan seurauksena romahtanut ylipainehalli ja siivota kaikki muu ylimääräinen rakennusmateriaali kiinteistöltä määräaikaan mennessä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt 30.1.2023 pitämässään kokouksessa hallintopakkomenettelyn aloittamisesta, johon liittyen rakennusluvan haltijalle on varattu hallintolain 34 § mukaisesti mahdollisuus tulla kuulluksi.

Kokouksessaan 21.3.2023 § 19 rakennus- ja ympäristölautakunta on asettanut UHKasakkolain 19 §:n mukaisen päävelvoitteen kiinteistöä 977-6-26-9 koskien hallintopakon päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitettu Kuplahalli Ylivieska Oy. UHKasakko on 5000 euroa, lisäosa 500 €/kk.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on suorittanut alueella ympäristökatselmuksset 16.6.2023, 4.9.2023 ja 6.2.2024. Ympäristökatselmuksissa lautakunta on todennut romahtaneen ylipainehallin muodostavan turvallisuusriskin erityisesti samassa pihapiirissä sijaitsevan peruskoulun oppilaille, ja ympäröivän asutuksen lapsille yleensä. Lisäksi ylipainehallin kalvokangas, koneistot, sekä vuosien ajan välittömässä läheisyydessä lojuneet ylijääneet rakennusmateriaalit aiheuttavat merkittävän ympäristöhaitan, jonka takia kuntalaisilta on tullut ilmoituksia päättäjille ja viranhaltijoille.

Koska päävelvoitetta rakennuspaikan ennallistamisesta ei ole noudatettu, annetuista useista määräajoista ja hallintopakkokeinon asettamisesta huolimatta, eikä asianosainen ole esittänyt pätevää syytä päävelvoitteen noudattamatta jättämiselle, on rakennus- ja ympäristölautakunta 19.9.2023 § 63 päättänyt tuomita uhkasakon maksettavaksi uhkasakkolain 10 § 1. momentin mukaisesti. Uhkasakon lisäosa neljän kuukauden osalta (yht. 2000 €), on tuomittu maksettavaksi rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 9.4.2024 § 38.

Esittelijä	kaupunginjohtaja Maria Sorvisto
Päätösehdotus	Koska vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden (MVL 21 § 3 mom.) sekä laiminlyönyt rakentamisvelvoitteen (MVL 54 §), kaupunki käynnistää maanvuokrasopimuksen irtisanomismenettelyn vuokralaisen kuulemisella ja vuokra-alueen katselmuksella.
Asian käsittely	Asiantuntijana kuultiin maanmittausinsinööri Maria Purasta.
Päätös	Hyväksyttiin.

Merk. Puranen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.08.

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 222

Valmistelija kaupunginjohtaja Maria Sorvisto

Kuplahalli Ylivieska Oy:n edustajia on kuultu 26.6.2024. Kuulemisesta on laadittu muistio, joka on oheismateriaalina. Paikalla tilaisuudessa ovat olleet Kuplahalli Ylivieska Oy:n osalta Teppo Miettunen (rekisteriin merkitty vastuuhenkilö) ja Juhani Nevala, joka ei enää ole yhtiön toiminnassa mukana. Kuplahalli Ylivieska Oy on vuokrannut 29.9.2017 allekirjoitetulla sopimuksella tontin, josta nyt keskustellaan. Kaupungille 26.6.2024 toimitetun kauppakirjakopion mukaan tontin vuokra-oikeus on luovutettu ja irtain on myyty 340 000 euron kauppahinnasta lokakuussa 2017 allekirjoitetulla sopimuksella YSP-Halli Oy:lle (Ylivieskan Pallohalli Oy:lle), y-tunnus 2700722-9 (kaupparekisteriote on oheismateriaalina). Kuulemistilaisuudessa olleiden henkilöiden (Nevala&Miettunen) mukaan heidän kesken on riidatonta ja heidän näkemyksensä mukaan tontin haltijana toimii nyt YSP-Halli Oy. Kuplahalli Ylivieska Oy:tä ei löydy tällä hetkellä Patentti- ja rekisterihallituksen yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä. Vuokraoikeuden siirrosta ei ole ilmoitettu Ylivieskan kaupungille vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokrasopimuksen mukainen maanvuokra on tähän saakka maksettu Kuplahalli Ylivieska Oy:n toimesta.

Tilaisuudessa kuultava osapuoli on todennut, että ei pysty toteuttamaan vuokrasopimuksen ehtoja (rakentamisvelvoite). Halli on ollut jo jonkin aikaa ”alhaalla” ja kysyntä tämän kaltaiselle tilalle oli vähentynyt jo aiemmin mm. korona-ajan vuoksi. Vuokralainen haluaisi keskustella tontin ja pohjatöiden hyödyntämistä johonkin muuhun toimintaan. Kuulemistilaisuudessa sovittiin, että vuokralainen siivoaa tontin elokuun puoliväliin mennessä irtaimesta tavarasta ja kaupunginhallitukselle tuodaan tilannekatsaus kuulemisesta. Esityslistatekstiä kirjoitettaessa tonttia ei ole vielä siivottu.

Esittelijä kaupunginjohtaja Maria Sorvisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee tilannekatsauksen tiedokseen ja keskustelee jatkotoimenpiteistä.

Päätös Kaupunginhallitus merkitsi tilannekatsauksen tiedokseen ja keskusteli jatkotoimenpiteistä.

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 234
1025/10.00.02.02/2024

Valmistelija maanmittausinsinööri Maria Puranen

Kuplahalli Ylivieska Oy:n maanvuokrasopimuksen irtisanomismenettely on käynnistetty kaupunginhallituksen 10.06.2024 § 183 päätöksen mukaisesti. Vaikka kaupungille on 26.6.2024 kuulemisessa esitetty, että maanvuokrasopimus on siirretty Kuplahalli Ylivieska Oy:n nimistä YSP-Halli Oy:lle, vuokralaisen vaihtumisesta ei ole aikaisemmin ilmoitettu kaupungille tai toimitettu kauppakirjaa vuokraoikeuden siirrosta. Tästä syystä sopimuksen osapuoli on Kuplahalli Ylivieska Oy.

Koska vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden (MVL 21 § 3 mom.) sekä laiminlyönyt rakentamisveloitteen (MVL 54 §) kaupunki käynnisti maanvuokrasopimuksen irtisanomismenettelyn vuokralaisen kuulemisella, joka pidettiin 26.6.2024.

Kuulemistilaisuudessa vuokralaisen Kuplahallin Ylivieska Oy:n edustaja ilmoitti, että ei pysty toteuttamaan vuokrasopimuksen ehtoja (rakentamisvelvoite).

Sopimuksen irtisanomiselle on olemassa vahvat perusteet. Irtisanomisen perusteena on vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden (MVL 21 § 3 mom.) ja rakentamisveloitteen (MVL 54 §) laiminlyönti. Irtisanomistapa määräytyy maanvuokralain 23 §:n mukaan.

Luonnos maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta on oheismateriaalina.

Esittelijä kaupunginjohtaja Maria Sorvisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää, että

1. Kuplahalli Ylivieska Oy (vuokralainen) ja Ylivieskan kaupunki (vuokranantaja) 29.9.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus urheilutoimintaa palvelevien rakennusten (YU) tontista, kiinteistötunnus 977-6-26-9, irtisanotaan esityksen mukaisin perustein.
2. hyväksyy oheismateriaalina olevan luonnoksen maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta ja oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan sen.

Päätös

1. Hyväksyttiin.
2. Hyväksyttiin.