

## Loma-asuntotontin nro 145 rakennusten lunastaminen, Smedsholmarna

EKIL 31.10.2024 § 152  
840/10.00.01/2024

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Loviisan kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.1.2023 §:ssä 6 päättänyt loma-asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisesta. Vuokralaisia on edellytetty solmimaan uusi vuokrasopimus kaupungin kanssa päätöksen mukaisesti 30.6.2023 mennessä. Halutessaan vuokralainen on myös voinut ilmoittaa luopuvansa vuokraoikeudestaan. Kaupunki sitoutui lunastamaan vuokralaisen omistamat rakennukset 60 prosentin hinnalla niiden teknisestä jäännösarvosta vuokrasopimukseen kirjatun lunastusehdon mukaisesti.

### Jatketun harkinta-ajan käyttäminen lunastusehdon soveltamisessa

Vuokrasopimusten solmiminen kevään 2023 aikana pitkittyi hinnanmuodostukseen liittyvien tarkistuslaskelmien ja sitä myötä myös sopimusluonnosten päivittämisen takia. Tästä syystä harkinta-aika uuden sopimuksen hyväksymisen ja allekirjoittamisen suhteen jäi osalle vuokralaisista liian lyhyeksi. Useassa tapauksessa vuokralaisten päätöksentekoa vaikeutti merkittävä vuokrahinnan korotus, joka ei ollut täsmällisesti tiedossa ennen sopimusluonnokseen tutustumista. Hintatieto tuli osalle juuri ennen sopimusten allekirjoittamiseen annettua aikarajaa 30.6.2023.

Päätöksentekoa ja sopimusten allekirjoittamista helpottaakseen, sekä varmistakseen mahdollisuuden kiirettömään ja vuokralaisen kannalta parhaaseen ratkaisuun vuokrasopimuksen jatkamisen suhteen, päätettiin soveltaa kaupunginhallituksen päättämää vuokralaisten omistamien rakennusten 60 %:n lunastusehtoa vielä yhden (1) vuoden määräajan viimeisissä vuokrasopimuksissa, jotka allekirjoitettiin juuri ennen aikarajan umpeutumista. Näin annettiin osapuolille mahdollisuus sopia lunastusehdon käyttämisestä, jos uusi allekirjoitettu vuokrasopimus irtisanotaan viimeistään 30.6.2024. Alla asiaan liittyvä kaupunginhallituksen pöytäkirjan kirjaus, jota vielä kyseessä olevan ajan sovellettiin:

*...Tällöin käynnistetään vuokrasopimuksen purkautumiseen liittyvät toimet ja ehtojen toteuttamiseen liittyvät neuvottelut sekä vuokrakohteen kuntoon liittyvät tarkistamistoimenpiteet. Kaupunki sopii rakennusten teknisestä jäännösarvosta (60 %) vuokralaisen kanssa ja tilaa tarvittaessa rakennusten arvon määrittämiseksi ulkopuolisen asiantuntija-arvion.*

Lisäajan antamisen todettiin asiaa valmistelleiden viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden keskustelujen pohjalta olevan perusteltu edellä mainittujen seikkojen valossa. Tällöin todettiin myös, että vuoden lisäharkinta-aika tuodaan päätöksentekoon vasta siinä tapauksessa, kun sille on tarvetta ja tiedetään lunastettavien kohteiden määrä sekä lunastuksen kustannus kaupungille. Edellä kuvatun menettelyn avulla vuokralainen on voinut hyväksyä uuden vuokrasopimuksen ja kaupunki on saanut täysimääräistä vuokratuottoa harkinta-ajalta. Vuokralaisella on ollut myös mahdollisuus halutessaan myydä rakennuksiaan vapailla

markkinoilla kaupungin sitoutuessa hyväksymään vuokraoikeuden siirron ostajalle.

### Lunastettavien lomarakennusten arviointi ja lunastushinta

30.6.2024 mennessä kaupunkisuunnitteluosastolle on saapunut neljä ilmoitusta vuokraoikeudesta luopumiseksi. Kaupunkisuunnitteluosasto on tilannut ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään vuokra-alueilla sijaitsevien lunastettavien rakennusten teknisen nykyarvon. Arviointitehtävän on suorittanut Retta Management Oy:n arviointiasiantuntija Antti Ravea (AKA, KHK). Arviointikäynnit kohteissa tehtiin 12.9.2024, jossa oli mukana kaupungin edustajana maankäyttöinsinööri. Arviokirja on päivätty 30.9.2024 (EI JULKAISTAVA).

Tässä kyseessä olevan vuokra-alueen osalta arviokirjassa on hinnoiteltu seuraavat rakennukset:

Rakennus	Käypä arvo (€)
Vapaa-ajan asunto	18 808
Saunarakennus	3 251
Liiteri	697
Puucee	1 123
Laituri	1 000
<b>Käypä arvo yhteensä</b>	<b>24 979</b>

Lunastuskorvaussumman ollessa 60 % käyvästä arvosta maksetaan 14 988 euroa.

Sopimuksen mukainen lunastusehto on tarkoitettu koskemaan ainoastaan rakennusluvan saaneita rakennuksia. Jo vuonna 2023 arviointia tehdessä ilmeni, että lähes kaikissa kohteissa sijaitti päärakennusten lisäksi joitakin pienempiä rakennuksia ilman pysyviä rakennustunnuksia. Kaikki rakennukset ovat olleet paikoillaan kymmeniä vuosia. Maankäyttöinsinööri on pyytänyt kommentteja rakennusvalvonnalta asian tulkitsemiseksi. Määrittelemättömän rakennusajankohdan ja puuttuvan dokumentaation takia ei voida riidattomasti osoittaa, millaisia lupia rakentamisen hetkellä on vähäpätöisemmistä rakennuksista edellytetty haettavaksi, eikä näin ollen myöskään voida kiistää rakennusten luvallisuutta. Todettiin, että koska rakennuksilla on ollut pitkään jatkunut nautinta, myös rakennukset ilman pysyvää rakennustunnusta on syytä korvata asianmukaisesti lunastusta tehdessä.

Lunastuksessa kaupungille siirtyvät kaikki arviokirjan mukaiset rakennukset ja niihin liittyvät tarpeelliset laitteet (sähköliittymät, tulisijat, vesikalusteet).

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 145 vuokralaisen omistamat rakennukset Smedsholmarna-nimisellä saarella 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 988 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen

huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

#### Käsittely

Esittelijä elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Paljakka muutti ehdotustaan seuraavasti:

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 145 vuokralaisen omistamat rakennukset Smedsholmarna-nimisellä saarella 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 988 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokratontilla nro 145 sijaitsevat rakennukset saantokirjalla uudelle omistajalle, voi uusi omistaja hakea vuokraoikeuden siirtoa kaupungilta 30 päivän sisällä tästä päätöksestä sitoutuen suorittamaan maanvuokraa takautuvasti 1.7.2024 lähtien ja suorittaen sen edellä mainitussa määräajassa erikseen toimitetulla maksuosoituksella kaupungin tilille. Tällöin kaupunki jättää toimeenpanematta rakennusten lunastusmenettelyn ja myöntää vuokraoikeuden siirron uudelle omistajalle.

#### Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 145 vuokralaisen omistamat rakennukset Smedsholmarna-nimisellä saarella 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 988 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokratontilla nro 145 sijaitsevat rakennukset saantokirjalla uudelle omistajalle, voi uusi omistaja hakea vuokraoikeuden siirtoa kaupungilta 30 päivän sisällä tästä päätöksestä sitoutuen suorittamaan maanvuokraa takautuvasti 1.7.2024 lähtien ja suorittaen sen

edellä mainitussa määräajassa erikseen toimitetulla maksuosoituksella kaupungin tilille. Tällöin kaupunki jättää toimeenpanematta rakennusten lunastusmenettelyn ja myöntää vuokraoikeuden siirron uudelle omistajalle.

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus

---