



OTE VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSESTÄ
UTDRAG FRÅN
TJÄNSTEINNEHAVARBESLUT

Julkaisupäivämäärä/Publiceringsdatum: 13.11.2024
sähköiselle ilmoitustaululle / på elektroniska anslagstavlan

Vastaanottaja/Mottagare: Loviisan Asunnot Oy

Lähetetty sähköpostitse/Skickat per e-post: 12.11.2024

Oikaisuvaatimusviranomainen/Omprövningsmyndighet:
Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta/
Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad

Otteen oikeaksi todistaa/Utdragets riktighet bestyrks av

12.11.2024

Elina Hynninen
toimistos sihteeri/byråsekreterare

Tontin vuokraaminen Loviisan Asunnoille osoitteessa Antinkuja 2 (vuokra-alueennus 434-9-907-1-V301) / Arrende av tomt på Antgränd 2 till Lovisa Bostäder (arrendeområde 434-9-907-1-V301)

Selostus/Redogörelse

Loviisan kaupunginvaltuusto on 17.4.2019 kokouksen §:ssä 41 päättänyt, että Loviisan kaupunki luovuttaa aravarajoitukselliset kiinteistönsä niitä varten perustettavalle Loviisan Asunnot Oy:n tytäryhtiölle. Myyntipäätös on tehty myös tässä kyseessä olevasta vuokralokosteesta osoitteessa Antinkuja 2, Loviisa. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa merkinnältään rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (kaavamerkinä AR). Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,4$. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 4 203 m². Kauppahinnaksi on päätetty kohteen tasearvo, joka oli päätösajankohtana 119 137,34 euroa. Päätösajankohdan 5/2019 elinkustannusindeksi on 1972.

Kiinteistöä 434-9-907-1 koskeva ARA-rajoitus on päättynyt rasisitustodistuksen "Muu muistutusasia 30.3.1984 (arkistonumero 126/01/30.3.1984/68ö/l)" mukaan 30.9.2023.

/

Stadsfullmäktige i Lovisa stad beslutade på sitt sammanträde 17.4.2019, § 41, att Lovisa stad överlåter sina fastigheter som är föremål för aravabegränsningar till det dotterbolag till Lovisa Bostäder Ab som skulle bildas för fastigheterna. Det fattades också ett försäljningsbeslut om det hyreshusobjekt på Antgränd 2, Lovisa, som är föremål för detta tjänsteinnehavarbeslut. I den gällande detaljplanen utgör området enligt sin beteckning kvartersområde för radhus och andra kopplade byggnader (planbeteckning AR). Exploateringstalet för kvarteret är $e = 0,4$. Enligt fastighetsregistret har fastigheten en areal på 4 203 m². Som köpeskilling hade fastställt objektets balansvärde, som vid tidpunkten för beslutet uppgick till 119 137,34 euro. Vid tidpunkten för beslutet 5/2019 uppgick levnadskostnadsindex till 1972.

ARA-begränsningen för fastigheten 434-9-907-1 har enligt ett gravationsbevis benämnt "Muu muistutusasia 30.3.1984 (arkistonumero 126/01/30.3.1984/68ö/l)" (Övrig anmärkning 30.3.1984 (arkivnummer 126/01/30.3.1984/68ö/l)) upphört 30.9.2023.

Perustelut/Motiveringar

Kaupunginvaltuuston päätöksellä 17.4.2019 § 41 rakennukset osoitteessa Antinkuja 2 on ollut tarkoitus siirtää Loviisan Asuntojen perustamaan, ARA-kohteita hallinnoivan tytäryhtiön omistukseen kiinteistökaupalla. Yhtiötä ei ole perustettu ja tässä kyseessä olevan kohteen aravarajoitus on päättynyt. Maa-alueita ei ole nykytilanteessa tarkoituksenmukaista luovuttaa eteenpäin kiinteistökaupalla, vaan rakennusten omistus siirtyy erillisellä rakennusten kauppakirjalla ja tämän jälkeen maapohjan hallinta

luovutetaan maanvuokrauksella. Näin kaupunki saa maapohjasta vuosittain indeksikorjattavaa vuokratuottoa.

Maapohjan hinta saadaan johdettua kaupunginvaltuuston päättämän myyntihinnan ja rakennusten tasearvon erotuksesta. Indeksikorjattu (9/2024=2330) päätöksenmukainen myyntihinta on 140 765,72 euroa. Rakennusten tasearvo (tarkistettu tilanne 10/2024) on 10 407,18 euroa. Näin ollen maapohjan hinnaksi saadaan 130 358,54 euroa (77,54 euroa/k-m²). Vuosivuokra on 5 prosenttia maapohjan hinnasta eli 6 518 euroa.

/

Syftet med stadsfullmäktiges beslut 17.4.2019 § 41 var att genom en fastighetsaffär överföra byggnaderna på Antgränd 2 till ett dotterbolag som Lovisa Bostäder skulle grunda för att förvalta ARA-objekt. Bolaget har inte grundats och aravabegränsningen för objektet i fråga har upphört. I den nuvarande situationen är det inte ändamålsenligt att överlåta marken vidare genom en fastighetsaffär, utan äganderätten till byggnaderna överförs genom ett separat köpebrev och efter detta överläts besittningen av marken genom arrende. På detta sätt får staden en årlig indexjusterad arrendeintäkt från marken.

Markpriset kan härledas från differensen mellan det försäljningspris som stadsfullmäktige beslutade och byggnadernas balansvärde. Det indexjusterade (9/2024=2330) försäljningspriset enligt beslutet är 140 765,72 euro. Byggnadernas balansvärde (justerad situation 10/2024) är 10 407,18 euro. Detta ger ett markpris på 130 358,54 euro (77,54 euro/m²-vy). Åsarrendet är 5 procent av markpriset, det vill säga 6 518 euro.

Päätös/Beslut

Loviisan kaupunki vuokraa Loviisan Asunnot Oy:lle kiinteistön 434-9-907-1 maanvuokralain 3. luvun mukaisesti muun asuntoalueen vuokrana. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokralainen maksaa vuosittaista perusvuokraa 6 518 euroa ja sitä korjataan vuosittain elinkustannusindeksillä. Maanvuokrauksen edellytyksenä on allekirjoitettu rakennusten saantokirja Loviisan Asunnoille.

Muut luovutuksen ehdot ovat kirjattuna tämän päätöksen liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa. Toimivaltainen viranhaltija voi tehdä sopimukseen teknisiä muutoksia.

/

Lovisa stad arrenderar ut fastighet 434-9-907-1 till Lovisa Bostäder Ab i enlighet med 3 kapitlet i jordlegolagen som annat arrende av bostadsområde. Arrendetiden är 50 år. Arrendatorn betalar ett årligt grundarrende på 6 518 euro som årligen justeras med levnadskostnadsindex. En förutsättning för utarrenderingen är att det finns en undertecknad åtkomsthandling för byggnaderna riktad till Lovisa Bostäder.

De övriga villkoren för överlåtelsen finns antecknade i det arrendeavtal som finns som bilaga till detta beslut. Tekniska ändringar i avtalet får göras av behörig tjänsteinnehavare.

Päiväys ja allekirjoitus
Datum och underskrift

Lovisassa 12.11.2024
Lovisa 12.11.2024

Päätös on järjestelmäallekirjoitettu.

/

Beslutet är undertecknat i systemet.

Antti Piippo
Maankäyttöinsinööri
Markanvändningsingenjör

Jakelu/Distribution

Asianosainen/Sökande
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta / Näringslivs- och infrastrukt
turnämnden
Julkisesti nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla / Offentligt
framlagt på elektroniska anslagstavlan: 13.11.–4.12.2024

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on se Loviisan kaupungin toimielin, jonka alla päätöksen tehnyt viranhaltija toimii.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa
Käyntiosoite: Mariankatu 12 A
Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi
Puhelinnumero: 019 555 555

Kirjaamon aukioloajat ovat:
ma–ke 9–11.30 ja 12.30–15
to 9–11.30 ja 12.30–17

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till **Lovisa stads registratorskontor** senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos det Lovisa stads organ under vilket tjänsteinnehavaren som fattat beslutet lyder.

Registratorkontorets kontaktinformation:

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa
Besöksadress: Mariegatan 12 A
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi
Telefonnummer: 019 555 555

Registraturen är öppen:
måndag–onsdag 9–11.30 och 12.30–15
torsdag 9–11.30 och 12.30–17
fredag 9–11.30 och 12.30–15

Omprövningsbegärens form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.