



OTE VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSESTÄ
UTDRAG FRÅN
TJÄNSTEINNEHAVARBESLUT

Julkaisupäivämäärä/Publiceringsdatum: 21.12.2024
sähköiselle ilmoitustaululle / på elektroniska anslagstavlan

Vastaanottaja/Mottagare: Hakijat / De sökande: [REDACTED]

Lähetetty sähköpostitse/Skickat per e-post: 20.12.2024

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

Otteen oikeaksi todistaa/Utdragets riktighet bestyrks av

20.12.2024

Maria Lindroos

Maria Lindroos
toimistosihteerit/byråsekreterare

Vireillepanija/
Anhängiggörare

**Loma-asuntotontin nro 19 vuokrasopimuksen uusiminen ja vuokraoikeuden siirto /
Förnyande av arrendeavtal för semesterbostadstomt nr 19 och överföring av
arrenderätt**

Selostus/Redogörelse

Tällä päätöksellä korvataan maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 5.9.2024 § 21.

Hakijat ovat pyytäneet, että loma-asuntotontin nro 19 (434-409-2-117-V219) maanvuokrasopimus siirrettäisiin heille, koska tontilla olevat rakennukset ovat siirtyneet heidän omistukseensa 3.12.2024 päivätyn luovutusasiakirjan mukaan. Loma-asuntotontti sijaitsee Prämören-nimisellä saarella ja se kuuluu vireillä olevan Valkon osayleiskaavan suunnittelualueeseen. Vireillä olevassa kaavassa saari on osoitettu loma-asuntojen alueeksi (kaavamerkintä RA). Alueella ei ole voimassaolevaa kaavaa.

Loma-asuntotontin nro 19 vanha vuokrasopimus on päättynyt 31.12.2022 ja uutta sopimusta ei ole saatu solmittua alkuperäisen vuokralaisen kanssa. Tästä johtuen maankäyttöinsinööri on tehnyt päätöksen 5.9.2024 sopimuksen purkavan ehdon toimeenpanemiseksi. Päätöksen kolmen kuukauden kehotusaikana hakijat ovat olleet yhteydessä sekä vuokralaisiin että maankäyttöinsinööriin ja esittäneet, että sitoutuvat vuokraamaan aluetta kaupungilta, mikäli uusi vuokrasopimus saadaan tehtyä ja kaupunki suostuu vuokraoikeuden siirtoon.

/

Med detta beslut ersätts markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut 5.9.2024 § 21.

De sökande har begärt att arrendeavtalet för semesterbostadstomt nr 19 (434-409-2-117-V219) skulle överföras till dem i och med att byggnaderna på tomten övergått till deras ägo enligt en överlåtelsehandling daterad 3.12.2024. Semesterbostadstomten finns på en ö som heter Prämören och den tillhör till det aktuella planeringsområdet för delgeneralplanen för Valkom. I den aktuella planen har ön anvisats som område för semesterbostäder (planbeteckning RA). Området har ingen gällande plan.

Det gamla arrendeavtalet för semesterbostadstomt nr 19 gick ut 21.12.2022 och man har inte lyckats ingå ett nytt avtal med den ursprungliga arrendatorn. Av denna orsak fattade markanvändningsingenjören 5.9.2024 ett beslut om verkställande av ett villkor som häver avtalet. Under beslutets uppmaningstid på tre månader var de sökande i kontakt med både arrendatorerna och markanvändningsingenjören och de framförde att de skulle förbinda sig vid att arrendera området av staden om ett nytt arrendeavtal kan ingås och staden går med på att flytta arrenderätten.

Perustelut/Motiveringar

Maankäyttöinsinööri on keskustellut osapuolten kanssa ja todennut, että vuokranantajan kannalta paras ratkaisu on luovuttaa loma-asuntotontti edelleen vuokralle. Kaupungin suostumuksen edellytyksenä on, että valmistelussa ollut uusi vuokrasopimus tulee päivätä jatkumaan vanhan vuokrasopimuksen päättymistä seuraavana päivänä, jolloin kaupunki ei katso tarpeelliseksi edellyttää ennallistamistoimia vanhalta vuokralaiselta sopimuksen purkuehtojen mukaisesti. Tällä menettelyllä myös saadaan sopimusketju katkeamattomaksi ja maankäyttöinsinööri sekä kaupunkisuunnittelupäällikkö voivat käyttää kaupunginhallituksen 9.1.2023 § 6:ssa osoittamaa toimivaltaa neuvotella ja päättää loma-asuntotonttien maanvuokrasopimusten jatkamisesta ja allekirjoittaa sopimukset, vaikka kaupunginhallituksen osoittama määräaika 30.6.2023 sopimusten allekirjoittamiseksi on ylitetty. Poikkeuksia aikamääreen noudattamisesta on voitu tehdä niin sanotuissa force majeure (suom. suurempi voima) -tapauksissa sen tarkoittaessa sopimusoikeudessa sopimuksen osapuolista riippumatonta, odottamatonta poikkeuksellista tapahtumaa, joka estää sovitun velvollisuuden täyttämisen. Tällainen tilanne voi syntyä, kun esimerkiksi yhden vuokraosakkaan menehtyessä ja perunkirjoituksen viivästyessä sopimuksen syntymistä ei saada edistettyä, eikä sitä voida osapuolilta edellyttää. Maankäyttöinsinööri toteaa, että tähän asiaan liittyy edellä kuvatun mukainen pakottava tilanne, joka on vaikuttanut sopimusneuvotteluprosessiin.

Uusi vuokrasopimus voidaan laatia viideksi vuodeksi ajalle 1.1.2023–31.12.2027 Valkon osayleiskaavoituksen keskeneräisyyden rajoittaessa maankäyttöä. Vuokrakauden päätyttyä vuokralaisella on etuoikeus vuokrasopimuksen uusimiseksi, mikäli kaupunki vuokraa aluetta edelleen loma-asumiskäyttöön ja vuokralainen on hoitanut sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Vuokrahinta on 2 593 euroa, jota alennetaan 50 prosentilla edellä mainitun kaavatilanteen keskeneräisyyden vuoksi. Hakijat ovat sitoutuneet 3.12.2024 päivätyn rakennusten kauppakirjan mukaan suorittamaan kaupungille vuokra-alueeseen kohdistuvat vuokrasaavat uuden vuokrasopimuksen mukaisesti kokonaisuudessaan vuosilta 2023 ja 2024. Mainitun vuokraoikeuden siirtämiseksi hakijoille ei ole esteitä.

/

Markanvändningsingenjören har diskuterat med parterna och konstaterat att den bästa lösningen från arrendegivarens synvinkel skulle vara att överlåta semesterbostadstomten vidare för arrende. Förutsättningen för stadens samtycke är att det nya arrendeavtalet som varit i beredning skulle dateras att fortsätta på dagen efter att det gamla arrendeavtalet upphört då staden inte anser det vara behövligt att förutsätta iståndsättningsåtgärder av den gamla arrendatorn i enlighet med villkoren om hävningen i avtalet. Med sådant förfarande får man också avtalskedjan obruten och markanvändningsingenjören och stadsplaneringchefen kan använda den behörighet som stadsstyrelsen 9.1.2023 § 6 anvisade om att förhandla och besluta om fortsättandet av arrendeavtal av semesterbostadstomter och att underteckna avtal, även om den utsatta tiden 30.6.2023 som stadsstyrelsen anvisat för undertecknande av avtal överskridits. Undantag har kunnat göras i iakttagandet av tidsbestämningen i fall av så kallat force majeure då det innebär i avtalsrätt en oväntad exceptionell händelse som inte är beroende på avtalsparterna och som förhindrar fullgörandet av överenskommen skyldighet. En dylik situation kunde uppkomma till exempel då en arrendedelägare avlider och bouppteckningen blir fördröjd och man inte får uppkommandet avtal inte kan framskridas och det inte kan förutsättas av avtalsparterna. Markanvändningsingenjören konstaterar att en tvingande situation i enlighet med det ovan beskrivna anknyter till detta ärende. Och situationen har inverkat på processen för förhandling av avtal.

Det nya arrendeavtalet kan ingås för fem års tid, för 1.1.2023–31.12.2027, i och med att delgeneralplanläggningen av Valkom begränsar markanvändningen. När arrendetiden upphört har arrendatorn företrädesrättighet i förnyandet av arrendeavtalet om staden fortsätter att utarrendera området för semesterbostadsbruk och arrendatorn skött sina avtalsenliga skyldigheter. Arrendet är 2 593 euro, vilket sänks med 50 procent på grund av ovan nämnda ofullbordade plansituation. De sökande har förbundit sig i köpebrevet daterat 3.12.2024 för byggnaderna att i sin helhet prestera till staden de arrendefordringar för 2023 och 2024 som gäller arrendeområdet i enlighet med det nya arrendeavtalet. De sökande har inga hinder mot överförandet av nämnda arrenderätt.

Päätös/Beslut

Loviisan kaupunki päättää vuokrata loma-asuntotontin nro 19 Pråmören-nimisellä saarella siten, että vuokrasopimus päivätään alkaneeksi 1.1.2023 alkaen. Vuosivuokran suuruus on 50 % vuokrahinnoittelusta ollen 1 296,50 euroa, kunnes alueen käyttötarkoitus on vahvistettu yleiskaavassa loma-asumistarkoitukseen.

Samalla kaupunki hyväksyy, että loma-asuntotontin nro 19 (434-409-2-117-V219) maanvuokrasopimus siirretään hakijoille edellä Perustelut-kohdassa mainituin perustein. Hakijoiden tulee kirjauttaa vuokraoikeutensa kuuden kuukauden kuluessa vuokraoikeuden siirtopäätöksestä.

/

Lovisa stad beslutar utarrendera semesterbostadstomt nr 19 på ön Pråmören så att arrendeavtalet dateras till att ha börjat 1.1.2023. Storleken på arrendet är 50 % av arrendeprissättningen så att det uppgår till 1 296,50 euro, ända tills områdets användningsändamål fastställts i generalplan för semesterboende.

Samtidigt godkänner staden att arrendeavtalet för semesterbostadstomt nr 19 (434-409-2-117-V219) överförs till de sökande med de grunder som nämnts ovan i punkten Motiveringar. De sökande ska registrera sin arrenderätt inom sex månader från beslutet om överförande av arrenderätt.

Päiväys ja allekirjoitus
Datum och underskrift

Loviisassa 20.12.2024
Lovisa 20.12.2024

*Päätös on järjestelmäallekirjoitettu. /
Beslutet är undertecknat i systemet.*

Antti Piippo
Maankäyttöinsinööri
Markanvändningsingenjör

Jakelu/Distribution

Hakijat / De sökande
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta /
Näringslivs- och infrastrukturnämnden

Julkisesti nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla / Offentligt
framlagt på den elektroniska anslagstavlan:
21.12.2024–13.1.2025

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 oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, 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
pe 9–11.30 ja 12.30–15

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 oikaisuvaatimus päätös 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 registratörskontor** 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.

Registratörskontorets 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.