

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja suostumus sopimuksen siirtoon, Careeria Oy, Estate Capital

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 151
1162/10.00.02.05/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen mika.lehtonen@porvoo.fi

Porvoon maalaiskunta on vuokrannut Itä-Uudenmaan ammatillisen koulutuksen liitolle noin 1,75 ha määräalan 50 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella kiinteistöstä 638-414-1-4 alkaen 1.12.1987 ammatillisen koulutuksen kurssikeskuksen rakentamiseksi. Alueelle on 6.2.1989 hyväksytty rakennuskaava rk118, jossa vuokra-alueelle on osoitettu 8000 k-m2 rakennusoikeutta kaavamerkinnällä YO, eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueen nykyinen osoite on rakennuskaavan mukaisesti Ammattitie 1. Maanvuokrasopimus on sovittu maanvuokralain 5 luvun mukaisena kuitenkin siten, että vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää maanvuokrasopimusta toiselle ilman Porvoon maalaiskunnan kunnanhallitukseen lupaa.

Ensimmäisen vuokra-alueen tueksi on vuokrattu noin 2500 m2 hiekkakenttäalue alkaen 10.1.1994 viiden vuoden määräaikaisella maanvuokrasopimuksella Alkrogintien itäpuolelta. Sopimuksen mukaan määräajan jälkeen sopimus jatkuu yhden vuoden määräaikaisina jatkoina, ellei sopimusta irtisanota kahta kuukautta ennen vuokratuoden päättymistä. Maanvuokrasopimus on sovittu samoin maanvuokralain 5 luvun mukaisena, eikä vuokralaisella ole oikeutta siirtää sopimusta toiselle ilman Porvoon maalaiskunnan kunnanhallitukseen lupaa.

Sopimusten nykyinen vuokralainen Careeria Oy on hakenut kaupungin suostumusta molempien maanvuokrasopimusten siirtoon osana alueella olevien rakennusten kauppaa Estate Capital Oy:n 100 % omistamalle tytäryhtiölle.

1.12.1987 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 5 § tulkinnanvaraisuuden vuoksi luovutuksensaajan kanssa on neuvoteltu kyseisen pykälän sanamuodon muuttamisesta vastaamaan nykyistä Porvoon kaupungin sopimuskäytäntöä, kun alue nyt luovutettaisiin vastaavaan käyttöön. Muutoksen jälkeen täsmentyisi, että Porvoon kaupungin oikeus ja velvollisuus lunastaa alueen rakennukset vuokraajan päättymisen jälkeen määräytyisivät maanvuokralain 5 luvun periaatteiden mukaisesti. Luovutuksen saaja on hyväksynyt muutoksen osaltaan.

Porvoon maalaiskunta oli katsonut tarpeelliseksi pidättää molempien maanvuokrasopimusten siirtojen hyväksymisen kunnanhallituksen toimivaltaan. Porvoon kaupungin nykyisen hallintosäännön perusteella hyväksyminen olisi riippuvainen sopimuksen arvosta vuokra-ajalla. Kun sopimuksen tekstiin tehdään muutos, on hyvä päivittää siirtosuostumuksen myöntäjä yhdenmukaiseksi muun sopimuskäytännön kanssa. Päivityksen jälkeen maanvuokrasopimusten siirtoon tarvittaisiin Porvoon kaupungin suostumus.

Kaupunginjohtaja

Porvoon kaupunki hyväksyy vuokrasopimusten siirrot Estate Capital Oy:n osoittamalle tytäryhtiölle ehdolla, että 1.12.1987 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 5§ muutetaan muotoon: "Vuokranantajan oikeus ja velvollisuus lunastaa vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamia rakennuksia määräytyy maanvuokralain (258/66) 5. luvun säännösten mukaisesti." Molempiin sopimuksiin vaihdetaan tulevien suostumusten antajaksi Porvoon kaupunki.

Kyseiset sopimusmuutokset voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella. Lisäksi valtuutetaan tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimusmuutokset ennen varsinaista siirtoa.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Porvoon kaupunki hyväksyi yksimielisesti vuokrasopimusten siirrot Estate Capital Oy:n osoittamalle tytäryhtiölle ehdolla, että 1.12.1987 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 5§ muutetaan muotoon: "Vuokranantajan oikeus ja velvollisuus lunastaa vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamia rakennuksia määräytyy maanvuokralain (258/66) 5. luvun säännösten mukaisesti." Molempiin sopimuksiin vaihdetaan tulevien suostumusten antajaksi Porvoon kaupunki.

Kyseiset sopimusmuutokset voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella. Lisäksi päätettiin valtuuttaa tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimusmuutokset ennen varsinaista siirtoa.

Pykälä tarkastettiin heti.

Mikko Valtonen, Elin Blomqvist-Valtonen ja Johan Söderberg olivat esteellisiä yhteisöjääviyden takia, eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn (hallintolaki 28 § 1 mom 5 kohta).