

Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 8 tontin 1 vuokrasopimuksen purkaminen, Godai Oy:n konkurssipesä

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 155
1034/10.00.02/2021

Valmistelija

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Godai Oy on asetettu konkurssiin 18.4.2023. Konkurssipesä on ilmoittanut, että se ei sitoudu jatkamaan vuokrasopimussuhdetta Paraisten kaupungin kanssa korttelin 8 tontin 1 osalta. Kaupungilla on ilmoituksen myötä oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi.

Tontti 8-1 tuli yhtiön haltuun sen haettua suunnitteluvarausta aikaisemmalle tontille 5-1. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kyseisen hakemuksen [25.10.2021 §:ssä 123](#). Samaisessa kokouksessa [25.10.2021 §:ssä 124](#) kaupunginvaltuusto päätti tehdä yhtiön kanssa esisopimuksen tulevan tontin vuokraamisesta. Alueen asemakaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi [14.2.2022 §:ssä 6](#). Rakennus- ja ympäristölautakunta vahvisti tämän jälkeen tontin koon ja luovutushinnan [6.4.2022 §:ssä 51](#). Vuokrasopimus on allekirjoitettu 23.8.2022.

Yhtiön tarkoituksena oli rakentaa Aurinkokaaren varrelle ekokylä, jossa olisi 7 kpl yhtiön konseptitalon kaltaisia taloja. Korttelin rakentamisvelvoite on sellainen, että yhtiö on velvollinen hakemaan rakennusluvut vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä. Kaikkien rakennusten perustusten tuli olla rakennettuna puolentoista vuoden kuluessa ja 2/3 asuinrakennuksista tuli olla asuttavassa kunnossa kolmen vuoden kuluessa. Jos rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräajassa, vuokraoikeuden haltija maksaa sopimussakkona 10 % luovutushinnasta vuosittain, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Kumpikaan näistä rakentamisvelvoitteeseen liittyvistä rakentamisajoista ei ole vielä umpeutunut. Koska rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, yhtiöllä ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle. Tontti on luonnontilainen lukuun ottamatta sorakasaa, jota konkurssipesä on myymässä. Tontin indeksiin sidottu vuosivuokra oli 11 025 euroa 23.8.2022.

Yhtiö on 23.8.2021 vuokrannut myös tontin 445-34-6-5, jolla sijaitsee yhtiön konseptitalo ja keskeneräinen autotalli. Konseptitaloa ei ole lopputarkastettu, mutta 19.11.2021 on tehty päätös osittaisesta loppukatselmuksesta, jota kansan suussa kutsutaan käyttöönottokatselmukseksi. Tämän päätöksen myötä yhtiö on täyttänyt kyseisen tontin rakentamisvelvoitteen ja vuokrasopimuksen mukaan se voi vapaasti siirtää vuokrasopimuksen kolmannelle osapuolelle. Indeksiin sidottu vuosivuokra oli 1 975 euroa 23.8.2021.

Tonttien tulevaisuus on se, että yhtiö on kuten todettu asetettu konkurssiin 18.4.2023 ja vuoden 2022 vuokrat, yhteensä noin 4 700 euroa, ovat maksamatta ja siirtyneet perintään. Tämän vuoden vuokrat laskutetaan loppuvuodesta tai sopimusten päättyessä. Kaupungilla ei ole oikeutta purkaa sopimusta yhtiön konkurssin vuoksi tai sen vuoksi, että yhtiöllä on ennen konkurssia syntyneitä maksamattomia velkoja kaupungille. Konkurssipesän on kuitenkin pyydettäessä otettava kantaa siihen, sitoutuuko se vuokrasopimusten jatkamiseen.

Mittauksen vastuualue on 28.4.2023 ottanut yhteyttä konkurssipesään ja ilmoittanut molempien Godai Oy:n vuokraamien tonttien tämänhetkisen

tilanteen. Konkurssipesää on pyydetty ilmoittamaan viimeistään 31.5.2023, sitoutuuko se vastaamaan sopimusten velvoitteista ja pystyykö se antamaan riittävän vakuuden sopimusten tulevien vaatimusten täyttämiseksi.

Konkurssipesä on ilmoittanut 9.5.2023 sitoutuvansa tontin 445-34-6-5 vuokraukseen ja aikovansa realisoida talon. Konkurssipesä on myös ilmoittanut, että se ei sitoudu tontin 445-34-8-1 vuokrasopimukseen, mikä antaa kaupungille maanvuokralain (258/1966) 19 §:n mukaisen oikeuden purkaa sopimus ja saada korvaus sopimuksen purkamisesta aiheutuvasta vahingosta, kuten vuokranmenetyksestä tai tontin uudelleen luovuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Arvion mukaan sopimuksen purkaminen on sekä konkurssipesälle että kaupungille win-win-tilanne. Konkurssipesällä ei ole mahdollisuutta jatkaa sopimusvelvoitteiden täyttämistä ja se velkaantuisi vain enemmän, jos se pitäisi kiinni sopimuksesta. Kaupunki puolestaan minimoi vuokranmenetyksensä ja voi määrätä tontista saatuaan sen takaisin. Korvausta sopimuksen purkamisesta aiheutuvasta vahingosta ei vaadita, koska tontti on myyntikunnossa eikä tämäntyyppisistä tonteista ole vaadittu korvausta, kun vuokrasopimus on purettu tai vuokrasopimuksen on sovittu päättyvän. Esimerkkejä tästä ovat Lehtiniemen teollisuustontti 3-3 ja YS-tontti 14-6 Bläsnäsissä.

Hallintosäännön §:n 18 kohdan 8 mukaan kaupunginhallituksella on oikeus ”päättää sellaisten vuokrasopimusten irtisanomisesta tai purkamisesta, joista kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on päättänyt”. Kaupunginvaltuusto on päättänyt vuokrasopimuksen tekemisestä, eli kaupunginhallitus voi purkaa sopimuksen.

On valitettavaa, että näin kunnianhimoinen ja innovatiivinen hanke päättyy konkurssiin, mutta realiteetti on se, että rakennushankkeisiin ja -kehitykseen liittyy aina riskejä. Tarkasteltaessa suunnitteluvarausprosessia kokonaisuutena voidaan todeta, että tontti on suunniteltu joustavasti ja että vuokrausvaihtoehto on turvallisempi tapa luovuttaa tontteja rakennushankkeissa. Tässä tapauksessa kaupunki saa takaisin tontin, jonka se voi luovuttaa heti uudelleen. Jos se olisi myyty yhtiölle, olisi neuvoteltava tontin takaisin ostamisesta, tai pohdittava, voitaisiinko kiinteistön jälleenmyynti sallia tietyin ehdoin.

Kun kaupunki on saanut tontin takaisin, se voidaan jälleen myydä. Tämä on osittain mahdollista, koska kaupungin tontit kaavoitetaan niin, että niitä voidaan käyttää joustavasti erilaisten tarpeiden mukaan. Periaatteet ovat nämä sekä kumppanuuskaavoituksessa että kaupungin kaavoittaessa itse. Tämä tarkoittaa kaavoittamista siten, että suunnitteluvarauksen haltijan tarpeet otetaan huomioon, mutta varmistetaan myös, että kaava on sellainen, että muut toimijat voivat käyttää tonttia, että se sopeutuu kulloisenkin ajan henkeen ja tässä tapauksessa, että tontti voidaan myydä kokonaisuutena tai jakaa se osiin.

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää purkaa Godai Oy:n kanssa tehdyn korttelin 8 tontin 1 vuokrasopimuksen välittömästi. Vuokrasopimus päättyy välittömästi.

Kaupunki ei vaadi korvausta sopimuksen purkamisesta aiheutuvasta vahingosta.

Asia tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Jakelu

Godai Oy:n konkurssipesän pesänhoitaja E.A., kaupungingeodeetti,
maankäyttöinsinööri, sopimussihteeri, talouspäällikkö, kaavoituspäällikkö,
johtava rakennustarkastaja
