

Kunnanhallitus
Kunnanhallitus

§ 111
§ 220

21.06.2021
23.08.2021

Määräalan myyminen Koti Pohjoinen Oy:lle

151/55.551/2021

Kunnanhallitus 21.06.2021 § 111

Koti Pohjoinen Oy on ilmoittanut halukkuutensa ostaa kunnalta Kirkonkylän asemakaavan määräalan, joka muodostaa hyvinvointikeskuksen rannan AKR korttelin tontin 2. Koti Pohjoinen Oy:n Mika Pesosen mukaan tontin vuokraajan tarkoituksena on rakentaa tontille asuntoja kunnan asuntotarpeen mukaan lyhyen korkotuen rahoituksella.

Vuokrattavan tontin pinta-ala on 3500 m² ja rakennusoikeus 1050 m².

Tonttien myyntihinnoista ja luovutusehdoista valtuusto on tehnyt päätöksen 10.6.2019 § 30.

Päätöksen mukaan "hyvinvointikeskuksen ympäristössä kirkonkylän asemakaavan muutoksen kohteena olevat AKR alueen (asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) tontit myydään tarjousten perusteella enintään tarjoavalle. Pohjahinta rannassa oleville kahdelle AKR tontille 1 ja 2 on 40.000.

Luovutettavista tonteista tehdään ensin vuokrasopimus. Vuotuisen vuokran suuruus on 10 % kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tontin myynti tapahtuu vasta rakentamisen aloittamisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä vähentämällä vuokra kauppahinnasta enintään kahden vuoden ajalta.

Mikäli rakentamista ei aloiteta vuoden kuluessa vuokrauksesta, vuokrasopimus purkaantuu ja tällöin ei hyvitetä jo maksettuja vuokria"

Kunnalla on ollut kyseiset tontit myynnissä tarjouskaupalla, mutta tarjouksia kyseisistä tonteista ei ole saatu. Ranualla on kuitenkin pulaa yksiöistä ja pienistä kaksioista ja tämä aiheuttaa ongelmia paikallisten yritysten työsaannille. Tekninen johtaja/ rakennustarkastaja Risto Niemelä ja hallintojohtaja Jaana Koukkula esittävät, että kunta vuokraa kyseisen tontin Koti Pohjoinen Oy:lle seuraavalla sopimuksella:

"VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja:

Ranuan kunta
Keskustie 34
97700 Ranua

Y-tunnus 0191974-8

Vuokramies:

Koti Pohjoinen Oy

Y-tunnus 0683285-2

Vuokran kohde:

Kirkonkylän asemakaavan mukainen ns. hyvinvointikeskuksen rannan AKR korttelin tontti nro 2. Tontti muodostuu 3500 m² suuruinen määräalasta, joka sijaitsee tilojen 683-402-2-570 ja 683-402-2-25 alueella.

Vuokra-aika:

1.8.2021 alkaen määräaikaisena 1.8.2022 asti, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana, mikäli rakentaminen kyseiselle tontille on aloitettu. Mikäli rakentamista ei ole 1.8.2022 mennessä aloitettu, niin vuokrasopimus raukeaa.

Vuokran suuruus:

Vuosivuokra on 10 % tontin kauppahinnasta. Ensimmäisen kuukauden vuokra on maksettava 14 vrk kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta tai muussa tapauksessa vuokrasopimus raukeaa.

Vuokranmaksu:

Vuokran suuruus 1.8.2021 alkaen on 4000 euroa vuodessa ja se suoritetaan vuosittain ensimmäisen vuokravuoden jälkeen maaliskuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille. Myöhästyneelle suoritukselle tai sen osalle maksetaan viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti.

Muut sopimusehdot:

1. Hallintaoikeuden siirtyminen

Vuokrattavan tilan hallintaoikeus siirtyy vuokramiehelle vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2. Sopimuksen siirtäminen

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle.

3. Erityisen oikeuden kirjaaminen

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea erityisen oikeuden kirjaamista tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa vakuudeksi.

4. Muut määräykset

Muilta osin vuokrasuhteessa noudatetaan voimassa olevaa maanvuokralakia.

5. Myyntiehdot:

Määräalan kauppahinta on 40 000 euroa. Rakennuspaikan myynti voi tapahtua vasta sen jälkeen, kun tontti on vuokrattu ja rakennustyöt on aloitettu. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä vähentämällä vuokra kauppahinnas-

ta enintään kahden vuoden ajalta.

Tontin (määräalan) myynti tilanteessa lohkomiskulut tulevat ostajan maksettavaksi.

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle."

Karttaote vuokrattavasta alueesta jaetaan esityslistan mukana.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää hyväksyä vuokrasopimuksen.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:

tekninen johtaja/rakennustarkastaja Risto Niemelä
puh. 040 704 9623; etunimi.sukunimi@ranua.fi

Kunnanhallitus 23.08.2021 § 220

Koti Pohjoinen Oy on aloittanut 15 asunnon suunnittelun Hyvinvointikeskuksen rantaan. Suunnittelun edetessä Koti Pohjoinen Oy on havainnut, että heidän rakennushankkeensa tarvitsee molemmat vapaana olevat tontit. Koti Pohjoinen Oy:n edustaja on 20.8.2021 ilmoittanut halukkuutensa ostaa kunnalta myös toisen AKR korttelin tontin. Tällöin Koti Pohjoinen Oy:lle myydään määräala, joka muodostaa kirkonkylän asemakaavan mukaisen AKR korttelin tontit 1 ja 2. Koti Pohjoinen Oy:n Mika Pesosen mukaan tontin vuokraajan tarkoituksena on rakentaa molemmille tonteille asuntoja kunnan asuntotarpeen mukaan lyhyen korkotuen rahoituksella.

Vuokrattavien tonttien yhteinen pinta-ala on 7000 m² ja rakennusoikeus yhteensä on 2100 m².

Tekninen johtaja/rakennustarkastaja Risto Niemelä ja hallintojohtaja Jaana Koukkula esittävät, että kunta korvaa 21.6.2021 §111 hyväksytyyn vuokrasopimuksen seuraavalla päivitetyllä vuokrasopimuksella:

"VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja:	Ranuan kunta Keskustie 34 97700 Ranua	Y-tunnus 0191974-8
Vuokramies:	Koti Pohjoinen Oy	Y-tunnus 0683285-2

Vuokran kohde:

Kirkonkylän asemakaavan mukainen ns. hyvinvointikeskuksen rannan AKR korttelin tontit nro 1 ja nro 2. Tontit muodostuvat 7000 m² suuruisesta määräalasta, joka sijaitsee tilojen 683-402-2-570 ja 683-402-2-25 alueella.

Vuokra-aika:

1.9.2021 alkaen määräaikaisena 1.9.2022 asti, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana, mikäli rakentaminen kyseiselle tontille on aloitettu. Mikäli rakentamista ei ole 1.9.2022 mennessä aloitettu, niin vuokrasopimus raukeaa.

Vuokran suuruus:

Vuosivuokra on 10 % tontin kauppahinnasta. Ensimmäisen kuukauden vuokra on maksettava 14 vrk kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta tai muussa tapauksessa vuokrasopimus raukeaa.

Vuokranmaksu:

Vuokran suuruus 1.9.2021 alkaen on 8000 euroa vuodessa ja se suoritetaan vuosittain ensimmäisen vuokravuoden jälkeen maaliskuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille. Myöhästyneelle suoritukselle tai sen osalle maksetaan viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti.

Muut sopimusehdot:

1. Hallintaoikeuden siirtyminen

Vuokrattavan tilan hallintaoikeus siirtyy vuokramiehelle vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2. Sopimuksen siirtäminen

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle.

3. Erityisen oikeuden kirjaaminen

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea erityisen oikeuden kirjaamista tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa vakuudeksi.

4. Muut määräykset

Muilta osin vuokrasuhteessa noudatetaan voimassa olevaa maanvuokralakia.

5. Myyntiehdot:

Määräalan kauppahinta on 80 000 euroa. Rakennuspaikan myynti voi tapahtua vasta sen jälkeen, kun tontti on vuokrattu ja rakennustyöt on aloitettu. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä vähentämällä vuokra kauppahinnasta enintään kahden vuoden ajalta.

Tontin (määräalan) myynti tilanteessa lohkomiskulut tulevat ostajan maksettavaksi.

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle."

Karttaote vuokrattavasta alueesta jaetaan esityslistan mukana.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää hyväksyä päivitetyn vuokrasopimuksen.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:
tekninen johtaja/rakennustarkastaja Risto Niemelä
puh. 040 704 9623; etunimi.sukunimi@ranua.fi