



JyväskyläDno-2025-1278

Kiinteistöstä 179-404-52-171 vuokratun maa-alueen maanvuokrasopimuksen purkaminen, Mooseksentie 1 a, Palokka

Asian valmistelu: Essi Jokinen, p. 040 861 9754

Jyväskylän kaupunki on vuokrannut 10.3.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella noin 600 m²:n määräala kiinteistöstä 179-404-52-171 aikavälille 1.3.2022-31.12.2030. Vuokra-alue on luovutettu käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kioskirakennuksen paikaksi. Määräalalla sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus ja liittymät. Vuokraoikeus on kirjattuna Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä vuokralaisen nimiin. Vuokraoikeuteen 179-404-52-171-L2 kohdistuu kiinnitys. Pantinhaltija on antanut 29.10.2024 suostumuksen kiinnityksen kuolettamiseen ja ilmoittanut, ettei tule hakemaan ko. vuokraoikeuteen kohdistuvan saamisensa täytäntöönpanoa.

Vuokralaisella on maksamattomia maanvuokria. Laiminlyötyjä tontin maanvuokria on kertynyt konkurssin alkamisesta 6.7.2023 alkaen ja 4.2.2025 mennessä yhteensä 1343,50 euroa sekä lisäksi perinnästä aiheutuneet korot ja kulut. Ulosottolaitos on yrittänyt myydä vuokraoikeuden, mutta luopunut myyntimenettelystä tuloksettomana.

Vuokrasopimuksen sopimusehdon mukaisesti sopijaosapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokralaiselle on lähetetty kehotuskirje laiminlyötyjen vuokrasaatavien maksamiseksi 4.2.2025. Kehotuskirjeessä vuokralaista on kehotettu maksamaan kaikki erääntyneet vuokrat kaikkine korkoineen siten, että maksun tulee olla suoritettu 17.3.2025 mennessä. Vaihtoehtoisesti vuokralainen on voinut asettaa hyväksyttävän vakuuden em. määräaikaan mennessä. Aikaa laiminlyönnin kuntoon saattamiseksi on annettu vähintään kuukausi.

Maanvuokralain 5 luvun 76 §:n mukaan, on vuokranantajalla, jollei toisin ole sovittu, oikeus lunastaa rakennus tai laitos 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

Vuokralainen ei ole maksanut erääntyneitä maanvuokria annetussa määräajassa tai asettanut hyväksyttävää vakuutta. Vuokralainen on jättänyt maksamatta purkuuhkaisessa kehotuskirjeessä mainitun avoimen pääoman lisäksi myös tämän jälkeen erääntyneitä maanvuokra-, viivästyskorko- ja perintäkuluja.

Maanvuokralain 21 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt



maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta. Maanvuokralain 21 §:n mukaan, kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

Vuokralaisella on vuokranmaksuvelvoite siihen saakka, kunnes sopimus on purkautunut.

Päätöksen peruste

Kaupunkirakennelautakunnan tehtäväalueen toimintasäännön 4 §:n mukaan päätösvalta asiassa kuuluu tonttipäällikölle.

Päätös

Päätän, että Jyväskylän kaupungin sekä vuokralaisen välillä 10.3.2022 allekirjoitettu maanvuokrasopimus puretaan maanvuokralain 21 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella. Maanvuokrasopimuksen purkamisen syynä ovat maksamattomat maanvuokrat.

Vuokranantaja ei käytä Maanvuokralain 76 §:n 2 mom. mukaista oikeuttaan lunastaa rakennus tai laitos. Täten vuokramiehen on, koska muusta ei ole sovittu, vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

Kaupunki kiinteistön omistajana huolehtii tonttia koskevan vuokraoikeuden poistamisesta kiinteistörekisteristä sekä kiinnitysten kuolettamisesta pantinhaltijan suostumuksella. Vuokrasopimuksen purkamisesta peritään vuokralaiselta kaupunkirakennelautakunnan 21.11.2023 § 218 vahvistama 500 euron käsittelymaksu sekä vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta aiheutuva Maanmittauslaitoksen voimassa olevien hintojen mukainen maksu 118 euroa. Lasku toimitetaan vuokralaiselle postitse.

Päätös toimitetaan tontin vuokralaiselle todisteellisesti tiedoksi. Maanvuokrasopimus päättyy, kun vuokralainen on saanut tämän purkupäätöksen tiedoksi.

Lisätiedot asian valmistelijalta.

Tiedoksi

Kaupunkirakennelautakunta, tontin vuokralainen, konkurssipesän entinen hoitaja, maankäyttö/Niina Tourunen, asiakas- ja tukipalvelut/Susanna Matalalampi

Allekirjoitus

Paula Hartman, tonttipäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Jyväskylän kaupunki 25.03.2025 klo 13:58. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo



Jyväskylän kaupunki

Tonttipäällikkö

Viranhaltijapäätös

Viranhaltijapäätös

25.03.2025

3 (5)

§ 47

Päätös on yleisesti nähtävänä 26.3.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen on kaupunkirakennelautakunta.



Oikaisuvaatimus

§ 47

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Jyväskylän kaupungin verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet

Oikaisuvaatimus on tehtävä **kirjallisena**.

Oikaisuvaatimuksessa on **ilmoitettava**

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on **liitettävä** asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.



Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla. Jyväskylän kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle toimielimelle tai viranhaltijapäätöksen osalta toimielimelle, jonka alaisuudessa viranhaltija toimii.

Jyväskylän kaupunki
PL 193
Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite)
40101 Jyväskylä
kirjaamo@jyvaskyla.fi
Puhelin: 014 569 0888
Aukioloaika: klo 8.00–15.00

Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta eikä sitä ole otettu ylemmän toimielimen käsiteltäväksi.