

Sannaisten alueelta tilasta 529-481-0002-0167 esitetty lunastustarjous

Kaupunginhallitus 09.06.2025
212/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Merimaskun Sannaisissa sijaitsevan tilan 529-481-0002-0167 vuokralaiset ovat toimittaneet kaupungille asuinrakennuspaikkaa koskevan 26.5.2025 päivätyn lunastustarjouksen. Vuokralaiset ovat vuodenvaihteessa 2024-2025 olleet useaan kertaan yhteyksissä kaupunkiin ja kysyneet asuinrakennuspaikan lunastushintaa. Inhimillisen virheen vuoksi asuinrakennuspaikan lunastushinta on ilmoitettu todellista pienemmäksi. Vuokralaisille ilmoitettiin lunastushinnaksi noin 18.000 euroa.

Vuokralaiset esittävät lunastustarjouksessaan lunastushinnaksi 18.274 euroa

Tila 529-481-0002-0167 on vuokrattu Merimaskun kunnalta 11.6.2002 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella, jossa vuokra-ajaksi on sovittu 11.6.2002 – 10.6.2052. Vuokrasopimukseen on kirjattu, että vuokraajalla on oikeus ostaa tontti omakseen kulloinkin valtuuston hyväksymään senhetkiseen hintaan

Sannaisissa on tällä hetkellä kolme kaupungilta vuokrattuna olevaa asuinrakennuspaikkaa: tilat 529-481-0002-0167, 529-481-0002-0168 ja 529-481-0002-0172. Näille asuinrakennuspaikoille sekä eräille muille Merimaskun alueen vuokratonteille määriteltiin lunastushinnat Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksellä 5.6.2023 § 40. Tilalle 529-481-0002-0167 tuolloin määriteltä lunastushinta elinkustannusindeksin pisteluvulla 2.268 oli 25.600 euroa.

Näillä kolmella tilalla on kuitenkin kaksi poikkeusta, jotka riippuvat tilasta esitetyn lunastusanomuksen ajankohdasta ja jotka tulee huomioida lopullista lunastushintaa laskettaessa. Sannaisten asuinrakennuspaikkojen vuokrasopimusehtojen mukaisesti lunastushinnasta vähennetään 25 % maksetuista vuokrista, mikäli lunastus tehdään vuokrakauden 25 ensimmäisen vuoden aikana.

Koska vuokrasopimus on allekirjoitettu vuonna 2002, tulee tämä vuokrasopimukseen kirjattu ehto vielä sovellettavaksi.

Kaupunginvaltuuston päätökseen on kirjattu, että *Merimaskun Sannaisten tonttien myyntihintaan lisätään 840,94 euroa yhteisen vesiosuuden lunastamisesta (elinkustannusindeksin pisteluku 2006:3=1 612) ostoanomusta edeltävän vuokauden elinkustannusindeksillä (1951:10=100) tarkistaen.*

Huomioiden nämä kaksi erityisehtoa, on tilan 529-481-0002-0167 lunastushinta huhtikuun 2025 elinkustannusindeksin pisteluvun 2.344 mukaan laskettuna, sisältäen myös yhteisen vesiosuuden lunastamisen, 22.507 euroa.

Eroa tarjottuun lunastushintaan on 4.233 euroa.

Yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi Naantalin kaupunki ei voi poiketa päätetyistä hinnoista muuten kuin erittäin painavista perusteista. Inhimillinen virhe ei ole tällainen peruste varsinkaan kun ero ilmoitetun lunastushinnan ja todellisen lunastushinnan välillä ei ole merkityksellinen asuinrakennuspaikan tämänhetkisen kokonaisarvon suhteen, joten virheestä ei voida katsoa koituneen huomattavaa haittaa. Hallintolain (434/2003) 8. luvun 51 §:n mukaan viranomaisen on korjattava päätöksessään oleva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe taikka muu niihin verrattava selvä virhe. Virhettä ei saa kuitenkaan korjata, jos korjaaminen johtaa asianosaiselle kohtuuttomaan tulokseen eikä virhe ole aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä. Vaikka nyt ei kyse olekaan varsinaisesti päätöksestä, voidaan tätä hallintolain 8. luvun periaatetta virheen korjaamisesta pitää soveltuvana myös tässä tilanteessa.

Huomioiden lisäksi vuokrasopimukseen kirjattu nimenomainen ehto valtuuston päättämästä lunastushinnasta, ei kaupungilla ole perusteita hyväksyä tarjottua lunastushintaa.

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että esitetty lunastustarjous hylätään ja todetaan tilan lunastushinnan olevan Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksen mukainen. Lopullista lunastushintaa laskettaessa huomioidaan vuokrasopimukseen ja kaupunginvaltuuston päätökseen kirjatut lunastusanomuksen ajankohdasta riippuvaiset erityisehdot.

Koska kyse ei ole asemakaavatontista, on asiassa päätösvalta Naantalin kaupunginvaltuustolla kaupunginhallituksen esityksestä.

Oheismateriaali:
- Sijaintikartta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että - Naantalin kaupunki hylkää tilasta 529-481-0002-0167 26.5.2025 päivätyn vuokralaisten esittämän lunastustarjouksen. - Naantalin kaupunki toteaa, että tilan 529-481-0002-0167 lunastushinta on määrätty Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksessä 5.6.2023 § 40. Lopullista lunastushintaa laskettaessa huomioidaan vuokrasopimukseen ja kaupunginvaltuuston päätökseen kirjatut lunastusanomuksen ajankohdasta riippuvaiset erityisehdot.

Päätös