

Hallintaoikeuden jatko kiinteistökaupassa, sisäinen ohje / Fortsättning av besittningsrätt i fastigshetsköp, intern anvisning

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 30.08.2022 § 101

1070/02.07.00/2022

Valmistelija / Beredare: Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö / lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen@sipoo.fi; tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen@sipoo.fi

Kehitys- ja kaavoituskeskuksen mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa kunnan maanhankinnasta. Kiinteistön oston yhteydessä kunta voi sopia kiinteistön myyjän kanssa omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä kauppakirjalla. Kiinteistön omistusoikeus siirtyy yleensä kunnalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Hallintaoikeuden siirtyminen voidaan määrittää pidemmälle kuin omistusoikeuden siirtyminen. Hallintaoikeus on käsittänyt joko kokonaan tai osittain kauppakirjassa sovitun kiinteistön. Pääosin hallintaoikeuden saaja on huolehtinut itse kiinteistön sähkö-, vesi- ja energiakustannuksista sekä huolehtinut rakennusten ja kiinteistön yleisestä kiinteistöhuollosta. Tyypillisesti hallintaoikeus on jatkunut kaksi vuotta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Kiinteistön hallintaoikeutta on pystytty jatkamaan kauppakirjan määrittelemän hallintaoikeuden päätyttyä. Hallintaoikeuden jatkamiseen kunta on pääsääntöisesti suostunut ellei estettä jatkamiseen kehitys- ja kaavoituskeskuksen puolelta ole löytynyt.

Hallintaoikeus on kuitenkin vuokrasopimusta epämääräisempi vastuiden osalta ja siksi ehdotetaan, että hallintaoikeutta voidaan kiinteistökaupan yhteydessä jatkaa enintään kaksi vuotta. Tämän jälkeen vielä yhteisesti sopien ja hallintaoikeuden käyttäjän pyynnöstä hallintaoikeutta voidaan jatkaa enimmillään kahden kaksivuotisen määräajan pituisesti, kolmen kuukauden irtisanomisajalla puolin ja toisin. Tämän jälkeen, jos hallintaoikeuden haltija vielä haluaa jatkaa hallintaa kiinteistöllä tehdään hänen kanssaan normaali vuokrasopimus.

Kunnalla on omistajana hallintasopimusta tehdessä oikeus muuttaa myös hallintasopimuksen ehtoja.

Hallintaoikeuden jatkamisesta tehdään viranhaltijapäätös joko tilapalvelupäällikön tai tonttipäällikön toimesta.

Tekninen valiokunta tekee omalta puoleltaan päätöksen asiasta kuultuaan maankäyttöjaostoa ja esittää sen jälkeen asian kunnanhallituksen päätettäväksi.

Esittelijä / Föredragande Vt. Tekninen johtaja / Tf. Teknisk direktör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Luonnos hallintaoikeuden jatkamisesta kiinteistökaupassa:

Sipoon kunta hyväksyy ostettavien kiinteistöjen hallintaoikeuden jatkamisen siten, että kiinteistön hallintaoikeutta voidaan jatkaa ostohetkestä enintään kaksi vuotta ja tämän jälkeen erillisillä viranhaltijapäätöksillä enintään kahdesti kaksi vuotta kerrallaan. Tämän jälkeen hallintaoikeuden haltijan kanssa tehdään vuokrasopimus. Valtuutetaan tilapalvelupäällikkö ja tonttipäällikkö päättämään hallintaoikeuksien jatkamisesta.

Tekninen valiokunta hyväksyy yllä olevan luonnoksen ja pyytää maankäyttöjaostolta lausuntoa esityksestä.

Förslag till utvidgning av besittningsrätten vid en fastighetsaffär:

Sibbo kommun godkänner förlängning av förvaltningsrätten för den fastighet som ska köpas på så sätt att förvaltningsrätten till fastigheten kan förlängas i högst två år från köptillfället och därefter, genom separata beslut av tjänsteinnehavarna, högst två gånger för två år åt gången. Efter detta träffas ett arrendeavtal med besittningsrättsinnehavaren. Lokalservicechef och tomtchef bemyndigas att besluta om förlängning av ledningsrätten.

Tekniska nämnden godkänner ovanstående utkast och ber markanvändningssektionen om ett yttrande över förslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.