

Vuokrasopimuksen päättäminen ja tontin uudelleen vuokraus sekä yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella korttelissa 1526 / Uppsägning av arrendeavtal och ingående av nytt arrendeavtal samt godkännande av avtal om gemensamt arrangemang för kvarter 1526 på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde, Asunto Oy Sipoon Kartanonherra, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.10.2022 § 112

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on vuokrannut kunnanhallituksen lainvoimaisella päätöksellä 12.12.2017 § 326 sekä 24.9.2018 kunnan puolesta allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kartanonrinteen asemakaava-alueen oheisen liitekartan (liite 1) mukaisen tontin 1 korttelissa 1526 (kiinteistö K1526, kiinteistötunnus 753-412-0003-0036) Asunto Oy Sipoon Kartanonherralta (5/9) ja Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalle (4/9). Kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella edellä mainittujen asunto-osakeyhtiöiden hallinta-alueisiin sekä yhteiseen alueeseen.

Kiinteistön pinta-ala on 7118 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1200 k-m².

Asunto-osakeyhtiöt ovat lähestyneet Sipoon kuntaa liitteen 2 mukaisella hakemuksella ja pyytävät, että

- nykyinen Maanvuokrasopimus päätetään Sipoon kunnan kanssa,
- tonteille 1 ja 2 tehdään uudet maanvuokrasopimukset Sipoon kunnan kanssa ja
- Sipoon kunta hyväksyy tämän päätöksen liitteenä 3 olevan yhteisjärjestelysopimuksen.

Kunta tulee lohkomaan tontit omiksi kiinteistöikseen, kun uudet vuokrasopimukset on allekirjoitettu.

Tonttien vuosivuokra ja vuokra-aika määräytyy uusissa sopimuksissa aiemman nyt päätettävän vuokrasopimuksen perusteella. Vuonna 2022 Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan osuus vuokrasta on ollut 8387,13 euroa ja Asunto Oy Sipoon Kartanonherran osuus on ollut 10483,44 euroa. Vuokrasopimus päättyy 31.5.2068.

Asunto Oy Sipoon Kartanonherran osuus tontista on rakennettu ja Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan osuus on pääasiassa rakentamaton. Sipoon kunta on kunnanhallituksen lainvoimaisella päätöksellä 31.5.2021 §170 ja kunnan puolesta 30.8.2021 allekirjoitetulla sopimuksella pidentänyt Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan rakentamisvelvoiteaikaa 31.5.2023 saakka.

Liitteet / Bilagor

- Liite – Bilaga 1: Kartta nykyisestä vuokra-alueesta
- Liite – Bilaga 2: Hakemus vuokrasopimuksen päättämiseksi
- Liite – Bilaga 3: Yhteisjärjestelysopimus
- Liite – Bilaga 4: Kartta uusista vuokra-alueista
- Liite – Bilaga 5: 13.9. ja 24.9. allekirjoitettu vuokrasopimus

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää liitteen 5 mukaisen maanvuokrasopimuksen Asunto Oy Sipoon Kartanonherran ja Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan kanssa. Asunto-osakeyhtiöille laaditaan uudet erilliset maanvuokrasopimukset. Oheisen liitteen 4 mukainen noin 3190 m²:n suuruinen tontti 1 vuokrataan Asunto Oy Sipoon Kartanonherralta ja noin 3928 m²:n suuruinen tontti 2 vuokrataan Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalle.

Tonttien vuosivuokra, vuokra-aika ja rakentamisvelvoite määräytyvät aiemman vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokrasopimuksen päättäminen ja uusien vuokrasopimusten allekirjoittaminen tulee tehdä 31.1.2023 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen päättämiseen liittyvä asiakirja sekä uudet maanvuokrasopimukset.

Sipoon kunta päättää hyväksyä liitteenä 3 olevan yhteisjärjestelysopimuksen. Valtuutetaan tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimus ja tekemään sopimukseen teknisiä korjauksia.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar att säga upp arrendeavtalet enligt bilaga 5 med Asunto Oy Sipoon Kartanonherra och Asunto Oy Sipoon kartanonrouva. Nya separata arrendeavtal upprättas för bostadsaktiebolag. Tomt 1 på ca 3190 m² enligt bilaga 4 arrenderas ut till Asunto Oy Sipoon kartanonherra och tomt 2 på ca 3928 m² arrenderas ut till Asunto Oy Sipoon kartanonrouva.

Årshyran, arrendetid och byggnadsförpliktelse för tomterna bestäms enligt det tidigare arrendeavtalet. Uppsägning av hyresavtalet och undertecknande av nya arrendeavtal måste göras senast 31.1.2023, i annat fall förfaller detta beslut. Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna ett dokument relaterat till uppsägningen av hyresavtalet samt nya arrendeavtal.

Sibbo kommun beslutar att godkänna avtal om gemensamt arrangemang enligt bilaga 3. Befullmäktigas tomtchefen att underteckna och göra tekniska korrigeringar av avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 07.11.2022 § 336

1223/10.00.02.02/2022

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta päättää liitteen 5 mukaisen maanvuokrasopimuksen Asunto Oy Sipoon Kartanonherran ja Asunto Oy

Sipoon Kartanonrouvan kanssa. Asunto-osakeyhtiöille laaditaan uudet erilliset maanvuokrasopimukset. Oheisen liitteen 4 mukainen noin 3190 m²:n suuruinen tontti 1 vuokrataan Asunto Oy Sipoon Kartanoherralle ja noin 3928 m²:n suuruinen tontti 2 vuokrataan Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalle.

Tonttien vuosivuokra, vuokra-aika ja rakentamisvelvoite määräytyvät aiemman vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokrasopimuksen päättäminen ja uusien vuokrasopimusten allekirjoittaminen tulee tehdä 31.1.2023 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen päättämiseen liittyvä asiakirja sekä uudet maanvuokrasopimukset.

Sipoon kunta päättää hyväksyä liitteenä 3 olevan yhteisjärjestelysopimuksen. Valtuutetaan tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimus ja tekemään sopimukseen teknisluonteisia korjauksia.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun säger upp arrendeavtalet enligt bilaga 5 med Asunto Oy Sipoon Kartanoherra och Asunto Oy Sipoon kartanonrouva. Nya separata arrendeavtal upprättas för bostadsaktiebolag. Tomt 1 på ca 3190 m² enligt bilaga 4 arrenderas ut till Asunto Oy Sipoon kartanoherra och tomt 2 på ca 3928 m² arrenderas ut till Asunto Oy Sipoon kartanonrouva.

Ärshyran, arrendetid och byggnadsförpliktelse för tomterna bestäms enligt det tidigare arrendeavtalet. Uppsägning av hyresavtalet och undertecknande av nya arrendeavtal måste göras senast 31.1.2023, i annat fall förfaller detta beslut. Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna ett dokument relaterat till uppsägningen av hyresavtalet samt nya arrendeavtal.

Sibbo kommun beslutar att godkänna avtal om gemensamt arrangemang enligt bilaga 3. Befullmäktigas tomtchefen att underteckna och göra tekniska korrigeringar av avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta nykyisestä vuokra-alueesta, Vuokrasopimuksen päättäminen ja tontin uudelleen vuokraus sekä yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella korttelissa 1526 / Uppsägning av arrendeavtal och ingående av nytt arrendeavtal samt godkännande av avtal om gemensamt arrangemang för kvarter 1526 på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde, Asunto Oy Sipoon Kartanoherra, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva
Liite Bilaga 2 - Hakemus vuokrasopimuksen päättämiseksi, Vuokrasopimuksen päättäminen ja tontin uudelleen vuokraus sekä yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella korttelissa 1526, Asunto Oy Sipoon Kartanoherra, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva

Liite Bilaga 3 - Yhteisjärjestelysopimus, Vuokrasopimuksen päättäminen ja tontin uudelleen vuokraus sekä yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella korttelissa 1526, Asunto Oy Sipoon Kartanoherra, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva

Liite Bilaga 4 - Kartta uusista vuokra-alueista, Vuokrasopimuksen päättäminen ja tontin uudelleen vuokraus sekä yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella korttelissa 1526, Asunto Oy Sipoon Kartanonherra, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva
Liite Bilaga 5 - 13.9. ja 24.9. allekirjoitettu vuokrasopimus, Vuokrasopimuksen päättäminen ja tontin uudelleen vuokraus sekä yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella korttelissa 1526, Asunto Oy Sipoon Kartanonherra, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva