

## Hallintaoikeuden jatko kiinteistökaupassa, menettelytapa / Förlängning av besittningsrätt vid fastighetsaffär, tillvägagångssätt

### Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 30.08.2022 § 101

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.

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 104**

Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö/ Lokalservicechef Juha Pohjonen, [juha.pohjonen@sipoo.fi](mailto:juha.pohjonen@sipoo.fi); tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, [anna-leena.rouhiainen@sipoo.fi](mailto:anna-leena.rouhiainen@sipoo.fi)

Tekninen valiokunta on kokouksessaan 30.8.2022 käsitellyt kunnan ostamien rakennettujen kiinteistöjen hallintaoikeuden jatkamiseen liittyvää sisäistä ohjetta. Tekninen valiokunta on pyytänyt Maankäyttöjaoston lausuntoa sisäiseen ohjeeseen.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto on käsitellyt asian ja puoltaa teknisen valiokunnan ehdotusta sekä lähettää asian jatkokäsittelyyn tekniseen valiokuntaan ja siitä edelleen kunnanhallituksen päätettäväksi ehdotuksen mukaisesti.

Markanvändningssektionen har behandlat ärendet och understöder tekniska utskottets förslag samt skickar ärendet för vidarebehandling till tekniska utskottet och vidare till kommunstyrelsen för godkännande enligt förslag.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

### **Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 01.11.2022 § 134**

Valmistelija / Beredare: Tilapalvelupäällikkö/ Lokalservicechef Juha Pohjonen, [juha.pohjonen\(at\)sipoo.fi](mailto:juha.pohjonen(at)sipoo.fi), Tonttipäällikkö / Tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, [anna-leena.rouhiainen\(at\)sipoo.fi](mailto:anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi)

Tekninen valiokunta on kokouksessaan 30.8.2022 käsitellyt hallintaoikeuden jatkamista kiinteistökaupasta ja hyväksynyt omalta osaltaan luonnoksen sekä lähettänyt sen maankäyttöosastolle lausuntoa varten.

Maankäyttöosasto on kokouksessaan 27.9.2022 käsitellyt asian ja hyväksynyt luonnoksen osaltaan ehdotuksen mukaisena ja ilman kommentteja. Ja lähettänyt asian takaisin tekniselle valiokunnalle edelleen käsiteltäväksi ja sieltä kunnan hallitukseen päätettäväksi.

Tekninen valiokunta hyväksyy osaltaan luonnoksen alkuperäisessä muodossaan ja lähettää sen kunnanhallitukselle 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 hallintoikeutta 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 lähettää asian kunnanhallituksen päätettäväksi.

Utkast till förlängning av besittningsrätt vid fastighetsaffär: Sibbo kommun godkänner förlängningen av besittningsrätten till den fastighet som ska köpas på så sätt att besittningsrätten till fastigheten kan förlängas för högst två år från köptillfället och därefter, genom separata tjänsteinnehavarbeslut, högst två gånger för två år åt gången. Efter detta ingås ett arrendeavtal med innehavaren till besittningsrätten. Lokalservicechefen och tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängningen av besittningsrätten.

Tekniska utskottet godkänner ovanstående utkast och vidarebefordrar ärendet till kommunstyrelsen för beslut.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 19.12.2022 § 390**

1070/02.07.00/2022

Esittelijä / Föredragande Talousjohtaja / Ekonomidirektör Kivilevo Pekka

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus hyväksyy ostettavien kiinteistöjen hallintaoikeuden jatkamisen siten, että kiinteistön hallintoikeutta voidaan jatkaa ostohetkestä enintään kaksi vuotta ja tämän jälkeen erillisillä viranhaltijapäätöksillä enintään kahdesti kaksi vuotta kerrallaan. Tämän jälkeen hallintaoikeuden haltijan kanssa tehdään vuokrasopimus.

Päätös viedään osaksi toimintasääntöä, kun toimintasääntö seuraavan kerran päivitetään.

Kommunstyrelsen godkänner förlängningen av besittningsrätten till den fastighet som ska köpas på så sätt att besittningsrätten till fastigheten kan förlängas för högst två år från köptillfället och därefter, genom separata tjänsteinnehavarbeslut, högst två gånger för två år åt gången. Efter detta ingås ett arrendeavtal med innehavaren till besittningsrätten.

Beslutet infogas verksamhetsstadgan i samband med följande uppdatering.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor