

Maanvuokraa koskeva riita-asia / sovinnon hyväksyminen

Kaupunginhallitus 12.01.2026 § 9

Valmistelu

Kemin kaupunki on vuokrannut Kiinteistö Oy Möllärintalolle (jälj. 'vuokralainen') tontin (kiinteistötunnus 240-1-132-9) vuonna 1975 50 vuodeksi siten, että tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Kaupunki ja tontin vuokralainen eivät ole päässeet sopuun vuokrasuhteen jatkumisesta ja vuokrasopimus on päättynyt vuoden 2025 lopussa.

Vuokralainen on nostanut kaupunkia vastaan kanteen Lapin käräjäoikeudessa, jossa on vaadittu tontin vuokrasopimuksen jatkamista entisin ehdoin tai vaihtoehtoisesti vaatinut kaupunkia lunastamaan tontilla olevan rakennuksen. Kaupunki on kiistänyt kanteen ja vaatinut sen hylkäämistä. Kanne ja kaupungin vaustaus ovat **oheismateriaalina**. Osapuolet ovat suostuneet asiassa tuomioistuinsovitteluun, joka on edelleen kesken.

Asiassa on käyty sovintoneuvotteluja, ja kaupunki on esittänyt vuokralaiselle tontin myyntiä 315 180 euron kauppahintaan. Vuokralainen on ilmoittanut, ettei se ole valmis ostamaan tonttia kaupungin esittämällä hinnalla vaan ehdottanut ehdollisesti ja ei-sitovasti, että se maksaisi tontista kaupungille 175 000 euroa. Vuokralainen on pyytänyt Kemin kaupungilta kannanoton tähän ehdotukseen.

Vuokralaisen ehdottama hinta poikkeaa merkittävästi kaupungin esittämästä kauppahinnasta. Kaupunki on perustanut esityksensä

- rakennuksen kerrosalaan 3 090 m²
- kaupungin hankkiman arviokirjan hinnan vaihteluvälin alarajalle (120 euroa/kem)
- pitkäkestoisen vuokrasopimuksen tuomaan alennukseen (15 %).

Kaupunki on omassa esityksessään pyrinyt sovinnolliseen ratkaisuun kaupungin hankkiman selvityksen rajoissa. Tähän nähden vuokralaisen esitys poikkeaa merkittävästi kaupungin selvityksestä.

Koska tontin vuokrasopimus on päättynyt, eikä uutta sopimusta ole saatu solmittua, kaupunki ei voi sallia maanpohjansa käyttöä ilman voimassa olevaa vuokrasopimusta. Kaupunginhallitus on 17.11.2025 § 417 käsitellessään Lapin hyvinvointialueen esitystä toimitilojen jatkovuokrasopimusten periaatteista todennut, ettei kunta voi sallia tilojensa käyttöä ilman sopimusperusteista perustetta. Sama linjaus on sovellettavissa maanpohjan käyttöön. Tämän vuoksi kaupungin on varauduttava esittämään asiassa omat vaatimuksensa tuomioistuimessa vuokrasuhteen päätyttyä, jos asiassa ei saavuteta sovintoa.

Mikäli asiassa ei saavuteta sovintoa, asiassa on odotettavissa pitkä riita-asian oikeudenkäynti. Tässä tilanteessa asia on tarkoituksenmukaisinta antaa ulkopuolisen lainopillisen avustajan hoidettavaksi, sillä oikeudenkäynti tulisi sitomaan sisäisesti hoidettuna henkilöstön resursseja ja työaikaa. Lisäksi kaupungin oikeusturvavakuutuksen edellytyksenä on, että asiaa hoitaa asiamiehenä asianajajaa tai lakimies, joka saa voimassa olevan oikeuden mukana toimia oikeudenkäyntiasiamiehenä tai -avustajana. Tämän vuoksi asian jatkokäsittelyssä on tarpeen varautua lakiasiainpalvelujen käyttöön.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

1. toteaa, että kaupunki ei hyväksy vuokralaisen ehdotusta,
2. päättää, että kaupunki tulee esittämään omat vaatimuksensa vuokrasopimuksen päättymisestä johdosta, jos asiassa ei päästä sovintoon ja
3. oikeuttaa kaupunginjohtajan hankkimaan asiassa lakiasianpalveluja, jos asiassa ei päästä sovintoon.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus

1. totesi, että kaupunki ei hyväksy vuokralaisen ehdotusta,
2. päätti, että kaupunki tulee esittämään omat vaatimuksensa vuokrasopimuksen päättymisestä johdosta, jos asiassa ei päästä sovintoon ja
3. oikeutti kaupunginjohtajan hankkimaan asiassa lakiasianpalveluja, jos asiassa ei päästä sovintoon.

Kaupunginhallitus tarkasti pöytäkirjan kokouksessa tämän pykälän osalta.

Kaupunginhallitus 02.03.2026
317/03.06.00.01/2025

Valmistelu valmistelija: kaupunginjuristi Kristian Lindberg

Kaupunginhallituksen 12.1.2026 käsittelyn jälkeen osapuolet ovat jatkaneet neuvotteluja asian ratkaisemisesta sovinnollisesti. Osapuolet ovat saavuttaneet esityksen sovintoratkaisusta.

Kaupunki myy tontin vuokralaiselle siten, että omistusoikeus tonttiin siirtyy kaupantekohetkellä. Kauppahinnan maksamiseksi sovitaan 15 vuoden maksuaika. Maksuajalle sovitaan korkoehdoksi 3 kuukauden Euribor + marginaali 0,5 %, kuitenkin siten, että koron kokonaismäärä ei alita 0,5 % eikä ylitä 3 %. Kaupungin kokonaissaatava turvataan riittävällä kiinnityksellä, joka toimii saatavan vakuutena. Maksusuoritusten viivästymisestä suoritettaisiin viivästyskorko.

Kauppahinta perustuu seuraavaan laskelmaan (3090 x 100 euroa x 0,85):

- rakennuksen kerrosala 3 090 m²
- viimeisimmän arviokirjan mukainen rakennusoikeuden markkina-arvo 100 euroa / kem
- pitkäkestoisen vuokrasopimuksen tuoma alennus 15 %

Sovintoratkaisussa kumpikin osapuoli pitää omat oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Koska sovinnossa on kyse kaupungin omistaman kiinteistön luovutuksessa kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle, kaupungin tulee arvioida

valtiontukisäännösten ja -määräysten mahdollinen soveltuminen kauppaan. Lähtökohtaisesti valtiontukisääntelyn mukaiseksi julkiseksi tueksi ei katsota sellaista kaupungin kiinteistökauppaa, jonka kaupungin kanssa samassa tilanteessa oleva yksityinen toimija ollut valmis tekemään samoin ehdoin kuin kaupunki verrattavissa olevissa olosuhteissa.

Kyseessä ei ole tavanomainen kiinteistökauppa, joka tapahtuu tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa. Sovintoesitys on laadittu asiassa oikeudenkäynnin ja oikeudenkäyntiin liittyvän epävarmuuden välttämiseksi. Asiaan voi sisältyä merkittävä taloudellinen riski, mikäli kantajan vaatimus tontilla olevien rakennusten lunastusvelvollisuudesta menestyisi tuomioistuimessa. Sovintoesityksessä myös vuokralainen on tullut kaupunkia vastaan aiemmasta ehdotuksestaan.

Kauppahinnan määrittely pohjautuu viimeisimpään ulkopuolisen tahon laatimaan arviokirjaan Sauvosaaren asuinkerrostalotontin rakennusoikeuden markkina-arvosta. Järjestelyssä kauppahinnan maksu maksuajalla on sidottu markkinaehtoiseen viitekorkoon, toisin sanoen euriboriin. Korkoehto sisältää viitekoron lisäksi marginaalin. Korkosuojaus puolestaan on käytetty instrumentti rahoitusmarkkinoilla. Näin ollen sovinnon ei nyt käsiteltävänä olevassa asiassa katsota sisältävän kiellettyä valtiontukea ja järjestelyä voidaan näissä olosuhteissa pitää markkinaehtoisena toimena.

Sovinnon hyväksymistä voidaan nyt käsiteltävänä olevassa asiassa pitää tarkoituksenmukaisena oikeudenkäynnin sekä kulujen kasvamisen välttämiseksi.

Hallintosäännön 16.1. §:n 6 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asiat, jotka koskevat sovinnon tai akordin tekemistä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä sovinnon Kiinteistö Oy Möllärintalon kanssa valmistelutekstissä esitetyn mukaisena.

Päätös