

Vuokrasopimuksen purkaminen, Jyrkkäkosken leirintäalue

KH 10.12.2024 § 404

Vuokrasopimuksen purkaminen / Jyrkkäkosken leirintäalue

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Kaupunginhallitus on valinnut matkailuyrittäjän Jyrkkäkosken leirintäalueelle päätöksellään 8.1.2013 § 9.

Määräaikainen vuokrasopimus ajalle 1.2.2013-31.1.2048 (+optio) on allekirjoitettu 29.1.2013.

Sopimuksessa on lunastusoikeutta koskeva kohta:

3. LUNASTUSOIKEUS

3.1 Lunastushinta Vuokralaisella on oikeus lunastaa kaikki kaupungin Jyrkkäkosken leirintäalueen vuokra-alueella omistamiin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja kalustoon . Lunastushinta on 90 .500,- euroa (brutto).

3.2 Lunastuksen suorittaminen

Vuokralaisella on 10 vuoden lunastusoikeuden ilmoitusaika tämän vuokrasopimuksen alkamispäivästä lähtien.

Mikäli vuokralainen käyttää lunastusoikeuttaan , em. lunastushinta peritään vuokralaiselta viitenä (5) samansuuruisena eränä viiden (5) vuoden aikana.

Lunastuserien alkamishetkestä lähtien vuokralainen maksaa korkoa maksamattomalle pääomalle. Koron määrä on lunastushetken alin euribor-korko tai mikäli tällaista korkoa ei ole käytössä lunastushetkellä, muu vastaava sovellettava korko.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on kaupungille maksanut kokonaisuudessaan tähän sopimukseen perustuvat maksut ja lunastuserät, omistusoikeus siirtyy ostajalle eri luovutuskirjan allekirjoittamisella.

Ostajalla on oikeus maksaa lunastushinta myös sovittua aikaisemmin. Tällöin kaupunki , tähän sopimukseen perustuvien vuokrien ja maksujen tultua kaupungille kokonaisuudessaan maksetuiksi , velvollinen allekirjoittamaan lunastuksen kohteena olevien rakennusten omistusoikeuden siirtymistä koskevan luovutuskirjan.

Ostaja maksaa lunastuksesta aiheutuvan varainsiirtoveron. Lunastettavien rakennusten ym. rakennelmien sähkö-, vesi- ja jätevesiliittymät sisältyvät rakennusten lunastushintaan.

Vuokralainen on ilmoittanut 21.1.2023 päivätyllä ilmoituksella käyttävänsä sopimuksen mukaisen lunastusoikeuden.

Lunastuserän laskun eräpäivä on ollut 29.1.2024, eikä laskua ole maksettu 29.11.2024 mennessä.

Liikehuoneistojen vuokraamisesta annetun lain 48 §:n Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus mukaan:

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

1) *jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;*

Vuokralaiselle on lähetetty vuokrasopimuksen purkamista koskeva kuulemiskirje, johon vastaus on pyydetty antamaan viimeistään 10.12.2024 klo 12.

Annettu vastaus huomioidaan päätöksenteossa, ja päätösesitystä voidaan muuttaa vastauksen perusteella.

Kaupunginhallituksen matkailuyrittäjän valintaa koskeva päätös, vuokrasopimus ja ilmoitus lunastusoikeuden käyttämisestä on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää purkaa 29.1.2013 allekirjoitetun vuokrasopimuksen Jyrkkäkoskien Oy:n kanssa koskien Jyrkkäkosken leirintäaluetta sillä olevine rakennuksineen ja laitteineen. Perustelut: Lunastusvuokrasopimuksen mukainen maksuerä on pitkäaikaisesti maksamatta.

Kokouskäsitely

Kuulemiseen annetun vastauksen huomioiminen:

Vastaus kuulemiskirjeeseen saapui 10.12.2024. Kuulemiskirjeeseen on vastannut Pyhäjoen Matkailu Oy:n hallituksen jäsen.

Kuulemiskirjeessä tuodaan esille tiivistetysti seuraavat seikat:

- 1) Jyrkkäkoski Oy on lopettanut toimintansa. Ennen toiminnan lopettamista yhtiö siirsi vuokrasopimuksen Pyhäjoen Matkailu Oy:lle vuodenvaihteessa 2022–2023.
- 2) Pyhäjoen Matkailu Oy on maksanut Pudasjärven kaupungille kuukausivuokrat, eikä kaupunki ole niistä reklamoinut.
- 3) Jyrkkäkoski Oy:n ja Pyhäjoen Matkailu Oy:n välisessä siirtosopimuksessa on nimenomaisesti sovittu, että osto-optiota ei ilmoiteta käytettäväksi, koska siirron saaja ei olisi voinut vastata siitä juuri toimintansa käynnistyessä. Pyhäjoen Matkailu Oy on siirtosopimuksen tekohetkellä ymmärtänyt menettävänsä alkuperäisessä vuokrasopimuksessa olleen rakennusten ja rakennelmien sisältyvän oikeuden (ei velvollisuuden) lunastusoptioon 90.500 (brutto).
- 4) Jyrkkäkoski Oy:n puolesta lunastusilmoituksen tehneellä henkilöllä ei olisi ollut oikeutta tehdä ilmoitusta, koska siitä oli toisin sovittu hänen allekirjoittamassaan Jyrkkäkoski Oy:n ja Pyhäjoen Matkailu Oy:n välisessä siirtosopimuksessa.
- 5) Kuulemiskirjeeseen annetussa vastauksessa pyydetään oikaisemaan käsitys, että Jyrkkäkoski Oy olisi vuokralainen. Vastauksen mukaan vuokralainen on Pyhäjoen Matkailu Oy.
- 6) Pyhäjoen Matkailu Oy:tä on kuultava asianmukaisesti ennen päätöksen tekemistä.

Kuulemiskirjeeseen annettu vastaus kokonaisuudessaan liitteineen on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille. Vastaus on osittain salassa pidettävä julkisuuslain (621/1999) 24.1 §:n 23-25-kohtien nojalla. Kuulemiseen annetussa vastauksessa esitettyjen keskeisten seikkojen huomioiminen päätöksenteossa (numerointi vastaa edellä olevaa):

1. Väite Jyrkkäkoski Oy:n toiminnan lopettamisesta ei pidä paikkaansa ottaen huomioon 10.12.2024 tilanteen rekisteritiedot (YTJ-tiedot ja kaupparekisteriote; toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille). Vuokralainen ei ole ilmoittanut sopimuksen siirtämisestä vuokranantajalle vuokrasopimuksen edellyttämällä tavalla. Kaupunkiin nähden sopimusosapuoli on edelleen Jyrkkäkoski Oy.
2. Kuukausivuokrien maksamista ei ole kiistetty. Kun ilmoitus lunastusoikeuden käyttämisestä on tehty ja joka tapauksessa viimeistään kun lunastuserää koskeva lasku on lähetetty, josta vuokralainen ei ole reklamoinut huomautusajassa, on saatavan peruste syntynyt.
3. Jyrkkäkoski Oy:n ja Pyhäjoen Matkailu Oy:n välinen sopimus ei liity käsiteltävänä olevaan asiaan.
4. Jyrkkäkoski Oy:n ja Pyhäjoen Matkailu Oy:n välinen sopimus ei liity käsiteltävänä olevaan asiaan. Kaupungilla ei ollut aihetta epäillä Jyrkkäkoski Oy:n tekemän ilmoituksen pätevyyttä ottaen huomioon, että sen on tehnyt yrityksen ainoa hallituksen varsinainen jäsen. Jyrkkäkoski Oy ei ole myöskään riitauttanut lunastuserää koskevaa laskua huomautusaikana.
5. Pyhäjoen Matkailu Oy ei ole asiassa sopimusosapuoli.
6. Pyhäjoen Matkailu Oy ei ole asiassa sopimusosapuoli. Vaikka myöhemmin toisin todettaisiin, on kuulemiskirjeeseen vastauksen antanut Pyhäjoen Matkailu Oy:n ainoa hallituksen varsinainen jäsen.

Edellisestä seuraa, ettei kuulemiseen annettu vastaus anna aihetta muuttaa päätösesitystä.

Päätös Kaupunginhallitus päätti purkaa 29.1.2013 allekirjoitetun vuokrasopimuksen Jyrkkäkoskien Oy:n kanssa koskien Jyrkkäkosken leirintäaluetta sillä olevine rakennuksineen ja laitteineen. Perustelut: Lunastusvuokrasopimuksen mukainen maksuerä on pitkäaikaisesti maksamatta.

Jakelu Jyrkkäkoski Oy
Kiinteistöpäällikkö

KH 14.01.2025 § 14

Oikaisuvaatimus / Vuokrasopimuksen purkaminen, Jyrkkäkosken leirintäalue

Valmistelija Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Kaupunginhallituksen päätöksestä KH 10.12.2024 § 404 on saapunut 26.12.2024 oikaisuvaatimus, jonka on tehnyt Pyhäjoen Matkailu Oy.

Oikaisuvaatimuksessa edellytetään päätöksen kumoamista. Perusteluina on esitetty, ettei Pyhäjoen Matkailu Oy:ta ole kuultu asianosaisena hallintolain edellyttämällä tavalla. Lisäksi on esitetty itse asiaa koskevia perusteluita.

Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja poistaa päätöksensä 10.12.2024 § 404. Asia käsitellään uudelleen, kun Pyhäjoen Matkailu Oy:tä on kuultu. Koska päätös on poistettu vaatimuksen mukaisesti, tarve lausua muista oikaisuvaatimuksessa esitetyistä perusteluista lakkaa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Jakelu Jyrkkäkoski Oy
Pyhäjoen Matkailu Oy
Kiinteistöpäällikkö
Tekninen johtaja
Tekninen isännöitsijä

KH 28.01.2025 § 31
3620/10.00.02/2024

Vuokrasopimuksen purkaminen / Jyrkkäkosken leirintäalue

Valmistelija Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Pyhäjoen Matkailu Oy:lle on lähetetty vuokrasopimuksen purkamista koskeva kuulemiskirje, johon vastaus on pyydetty antamaan viimeistään 22.1.2025 klo 16. Kuulemiskirje on annettu tiedoksi myös Jyrkkäkoski Oy:lle.

21.1.2025 saapuneessa vastauksessa Pyhäjoen Matkailu Oy vastustaa vuokrasopimuksen purkamista pitäen kaupunginhallituksen päätöksen 10.12.2024 § 404 perustelija virheellisinä tiivistetysti seuraavasti:

1. Jyrkkäkoski Oy ei ole lopettanut koko toimintaansa vaan leirintäalueen pitämisen. Vuokrasopimus sallii siirron vuokranantajaa kuulematta, eikä siirrosta ilmoittamiselle ole asetettu määräaikaa eikä ilmoituksen tekemättä jättämisestä ole sanktioitu.
2. Ilmoitus lunastusoikeuden käyttämisestä on lähtenyt Pyhäjoen Matkailu Oy:lle tehdyn sopimuksen siirron jälkeen kaupungille virheellisesti Jyrkkäkoski Oy:n nimissä. Lunastuserän maksamatta jättämisestä muistutukset ovat kohdistuneet väärään velalliseen. Vuokrasopimuksen lunastaminen on oikeus, ei velvollisuus. Pyhäjoen Matkailu Oy:llä ei ollut velvollisuutta selvittää oliko Jyrkkäkoski Oy:llä jokin muu maksamaton lasku, vaan ainoastaan maksaa kuukausittaiset vuokrat.
3. Vuokrasopimuksen siirtosopimus estää kaupungin oikeuden purkaa vuokrasopimus.
4. Kaupungin olisi tullut tarkistaa vuokrasopimuksen siirron tilanne nähtyään laskujen maksajan muuttumisen Pyhäjoen Matkailu Oy:ksi.
5. -6. Vuokrasopimuksen siirtosopimus on tullut voimaan heti se tehtäessä eikä silloin, kun se on tullut kaupungin tietoon. Pyhäjoen Matkailu Oy haluaa lunastaa leirintäalueen ja neuvotella maksuaikataulusta.

Myös Jyrkkäkoski Oy on vastannut kirjeeseen 22.1.2025 saapuneella vastauksella. Vastauksessa Jyrkkäkoski Oy vastustaa vuokrasopimuksen purkamista vastauksessa tarkemmin esitetyillä perusteluilla. Perusteluissa ei arvioida olevan seikkoja, jotka poikkeavat siitä mitä on tuotu esille joko Pyhäjoen Matkailu Oy:n vastauksessa tai Jyrkkäkoski Oy:n aiemmin kuulemiseen antamassa vastauksessa.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää purkaa 29.1.2013 allekirjoitetun Jyrkkäkoski Oy:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen, jonka Jyrkkäkoski Oy on ilmoittanut siirtäneensä Pyhäjoen Matkailu Oy:lle, koskien Jyrkkäkosken leirintäaluetta sillä olevine rakennuksineen. Perustelut: Vuokrantaja tulkitsee Jyrkkäkoski Oy:n menettelyn olennaiseksi liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 48 §:n mukaisesti vuokrasopimuksen purkamisen mahdollistavaksi sopimusrikkomukseksi seuraavasti:

1. Jyrkkäkoski Oy ei ole ilmoittanut vuokrasopimuksen siirrosta vuokranantajalle vuokrasopimuksen ja liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain vuokraoikeuden siirrettävyyttä koskevan 36 §:n mukaisesti, jonka mukaan: Kun vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa, vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Nyt ilmoitus siirrosta tuli vasta vuokrasopimuksen purkamisesta koskevan asian tultua vireille. Jyrkkäkoski Oy:n ilmoitus vuokrasopimuksen siirrosta Pyhäjoen Matkailu Oy:lle voidaan nähdä yrityksenä mahdollistaa vuokrasuhteen jatkuminen ainakin osittain samojen luonnollisten henkilöiden toimesta eri yhtiön kautta siten, ettei vuokranantaja voisi tulkita lunastusvuokraerän maksamatta jättämistä olennaiseksi sopimusrikkomukseksi. Asiakirjoissa on ajallinen epäloogisuus: Jyrkkäkoski Oy:n ja Pyhäjoen Matkailu Oy:n välinen sopimus siirrosta on allekirjoitettu 3.1.2023. Jyrkkäkoski Oy:n ilmoitus vuokranantajalle lunastusoikeuden käyttämisestä on sen sijaan allekirjoitettu 21.1.2023.

2. Jyrkkäkoski Oy on ilmoittanut käyttävänsä lunastusvuokrasopimuksen mukaista lunastusoikeutta mutta on jättänyt lunastusvuokran maksuerän pitkäaikaisesti maksamatta. Tällöin vuokranantajalle on muodostunut huomattava saatava vuokralaiselta. Vuokranantaja tulkitsee tämän olennaiseksi vuokrasopimuksen purkamisen mahdollistavaksi sopimusrikkomukseksi ottaen huomion saatavan suuruus.

Lopuksi: Kaupungin saatavien seuranta perustuu laskun viitenumeroon, eikä maksajan nimeä pääsääntöisesti tarkisteta, mikä on yleinen menettely myyntireskontrissa. Vuokranantaja ei kiistä, etteikö sopimuksen purkamisesta voi olla haittaa Pyhäjoen Matkailu Oy:lle. Vuokrantaja kuitenkin katsoo, että mahdollisesta Pyhäjoen Matkailu Oy:lle aiheutuneesta vahingosta on vastuussa Jyrkkäkoski Oy 1) mikäli se ei ole ilmoittanut Pyhäjoen Matkailu Oy:lle lunastusoikeuden käyttämisestä ja siitä seuranneesta lunastuserien maksuvelvollisuudesta ja 2) koska se ei ole ilmoittanut vuokranantajalle vuokrasopimuksen siirtämisestä vuokrasopimuksen ja lain mukaisesti.

Perusteluissa on huomioitu Pyhäjoen Matkailu Oy:n kuulemiskirjeeseen antama vastaus. Myös Jyrkkäkoski Oy:n vastaus on huomioitu, mutta todettakoon, että Jyrkkäkoski Oy:tä on kuultu asiassa jo aiemmin, ja kuulemiseen saatu vastaus on huomioitu nyt, kun asia on ratkaistu uudelleen (kun käytössä oli myös Pyhäjoen Matkailu Oy:n vastaus kuulemiseen).

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Jakelu Jyrkkäkoski Oy
Pyhäjoen Matkailu Oy
Kiinteistöpäällikkö
Tekninen johtaja

Tekninen isännöitsijä