Maanvuokrasopimuksen (22.3.1988) vuokraoikeuden siirtyminen Rautakodit Oy:lle ja ajantasaistetun maanvuokrasopimuksen hyväksyminen, Hiukka 635-444-1-724

TEKLA 20.10.2026 § 103
324/10.00.02/2026

Sopimuksen tausta

Luopioisten kunta ja Luopioisten Vanhustentaloyhdistys ry ovat 22.3.1988 tehneet asuntotontin vuokrasopimuksen noin 2 300 m²:n määräalasta, joka on erotettu Kantolan kylässä sijaitsevasta Hiukanvainio-nimisestä tilasta RN:o 1:586. Alue on vuokrattu vanhustentalon rakentamista varten. Vuokra-aika on 60 vuotta 1.4.1988–31.3.2048.

Vuokra-alue on 3.10.1996 tehdyllä sopimusmuutoksella todettu Hiukka-nimiseksi tilaksi RN:o 1:724, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 635-444-1-724 ja pinta-ala 0,2060 ha. Luopioisten kunnan oikeudet ja velvollisuudet sopimuksessa ovat kuntaliitoksessa siirtyneet Pälkäneen kunnalle. Vuokraoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (erityinen oikeus 106/02/18.11.1988/737, laitostunnus 439-404-1-586-L1).

Vuokraoikeuden siirtyminen Rautakodit Oy:lle

Ulosottolaitos on myynyt Luopioisten Vanhustentaloyhdistys ry:lle kuuluneen vuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset vapaalla myynnillä Rautakodit Oy:lle (Y-tunnus 3329439-1). Myynti on tullut lainvoimaiseksi 23.12.2022 ja kauppakirja on päivätty 4.1.2023. Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron Rautakodit Oy:lle 31.3.2023 (MML/42570/73/2023).

Sopimuksen mukaan vuokralainen saa siirtää vuokraoikeuden kolmannelle kuntaa kuulematta, ja luovutuksesta on kuukauden kuluessa ilmoitettava kirjallisesti kunnalle. Kunnalle ei ole ilmoitettu luovutuksesta, vaan luovutus on tullut kunnan tietoon sisäisen tarkastuksen yhteydessä heinäkuussa 2026. Kunnan suostumusta siirtoon ei kuitenkaan tarvita, joten Rautakodit Oy on ollut vuokrasopimuksen osapuoli 4.1.2023 alkaen.

Vuokrasaatava vuosilta 2023–2025

Vuokrat ovat jääneet laskuttamatta vuosilta 2023–2025, koska kunta lopetti laskutuksen yhdistykselle sen konkurssin vuoksi eikä tieto vuokraoikeuden luovutuksesta ollut kunnan käytettävissä.

Sopimuksen mukaan vuokra on 300 markkaa vuodessa ja se maksetaan vuosittain 15.12. mennessä. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) elokuun 1987 pisteluvulla 1 056, ja se tarkistetaan vuosittain kyseisen vuoden elokuun pisteluvun mukaan. Markkamäärä muunnetaan euroiksi kiinteällä muuntokurssilla 1 euro = 5,94573 markkaa.

Vuosivuokrat ovat tällöin seuraavat:

Vuosi	**Elokuun pisteluku**	**Vuosivuokra**
2023	2 295	109,66 €
2024	2 323	110,99 €
2025	2 334	111,52 €
Yhteensä		**332,17 €**

Viivästyskorkoa ei näiden osalta peritä.

Rautakodit Oy on ollut vuokralainen kunkin vuoden eräpäivänä, joten se vastaa myös vuoden 2023 vuokrasta kokonaisuudessaan. Vuosien 2023–2025 vuokrat on laskutettu Rautakodit Oy:ltä lokakuussa 2026 vanhentumisen katkaisemiseksi. Vuoden 2026 vuokra laskutetaan sopimuksen mukaisesti joulukuussa 2026.

Sopimuksen ajantasaistaminen

Alkuperäinen sopimus sisältää ehtoja, jotka ovat täyttyneet tai perustuvat kumottuun lainsäädäntöön. Sopimuksen selkeyttämiseksi on laadittu ajantasaistettu maanvuokrasopimus, jossa vuokrasuhde jatkuu jäljellä olevan vuokra-ajan alkuperäisten ehtojen mukaisesti. Vuokra-alue, vuokra-aika, vuokra, indeksiehto ja vuokraoikeuden siirtoa koskeva ehto säilyvät ennallaan.

Ajantasaistetulla sopimuksella

- todetaan vuokralaiseksi Rautakodit Oy ja vuokra-alueeksi kiinteistö 635-444-1-724,
- todetaan rakentamisvelvoite täytetyksi,
- poistetaan irtisanomiskielto, joka oli sidottu asuntohallituksen myöntämään asuntolainaan,
- korvataan viittaukset kumottuun katumaksulakiin (670/78), kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annettuun lakiin (669/78) ja jätevesimaksulakiin (609/73) viittauksilla voimassa olevaan lainsäädäntöön,
- muutetaan sovittu 16 prosentin viivästyskorko korkolain mukaiseksi viivästyskoroksi,
- muutetaan oikeuspaikaksi Pirkanmaan käräjäoikeus ja
- ilmoitetaan vuokra euroina.

Ajantasaistettu sopimus korvaa alkuperäisen sopimuksen ja sen 3.10.1996 tehdyn muutoksen tekstit. Vuokrasuhde ja kirjattu vuokraoikeus jatkuvat katkeamattomina. Rautakodit Oy on hyväksynyt ajantasaistetun sopimuksen sisällön.

Toimivalta ja sopimuksen allekirjoittaminen

Hallintosäännön 169 §:n mukaan lautakunnan päätökseen perustuvat sopimukset allekirjoittaa toimialan johtaja tai muu lautakunnan valtuuttama henkilö.

Sovelletut säännökset

Maanvuokralaki (258/1966), maakaari (540/1995) 14 luku, hallintosääntö 23 §, 26 § ja 169 §, kuntalaki 134 §.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 23 §, 26 § ja 169 §
Valmistelija	Harri Apell, tekninen johtaja p. 050 442 0131, harri.apell@palkane.fi
Esitys	Tekninen johtaja Harri Apell
Päätösesitys	Tekninen lautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi, että 22.3.1988 tehdyn maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus kiinteistöön 635-444-1-724 on siirtynyt Rautakodit Oy:lle (Y-tunnus 3329439-1) ja että Rautakodit Oy on ollut vuokrasopimuksen osapuoli 4.1.2023 alkaen,

2. merkitä tiedoksi, että vuosien 2023–2025 vuokrat yhteensä 332,17 euroa on laskutettu Rautakodit Oy:ltä lokakuussa 2026 ja että vuoden 2026 vuokra laskutetaan sopimuksen mukaisesti joulukuussa 2026,

3. hyväksyä Rautakodit Oy:n kanssa tehtävän ajantasaistetun maanvuokrasopimuksen, joka korvaa 22.3.1988 tehdyn maanvuokrasopimuksen ja sen 3.10.1996 tehdyn muutoksen tekstit vuokrasuhteen ja kirjatun vuokraoikeuden jatkuessa katkeamattomina, sekä

4. valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia, vähäisiä tarkistuksia.

Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.