

Hylätty talo kiinteistöllä 687-407-4-381

Teknltk 19.02.2026 § 4

Valmistelija

Kunnanjohtaja Mikko Kärnä
Tekninen johtaja Jaakko Hintikka

Kunnan omistamalla maapohjalla (687-407-4-381 RAUTALA) sijaitsee käyttämättömänä oleva rakennus. Rakennus on ollut käyttämättömänä yli 10 vuotta ja voidaan olettaa että, rakennus muodostaa turvallisuusriskin sekä asiattoman liikkumisen että rakenteellisen kunnan heikkenemisen vuoksi.

Kauppakirjan (8.12.2011) perusteella kauppa on kohdistunut rakennuksiin, ei maapohjaan. Maapohja on vuokrattu ostajille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (30 vuotta).

Ostajat ovat sitoutuneet käynnistämään asumis- ja yritystoiminnan kaupan kohteessa, rakennusta ei kuitenkaan ole käytetty sopimuksen edellyttämään tarkoitukseen.

Kunnan kirjanpidon mukaan maanvuokra on laskutettu vuosilta 2012–2022, mutta vuokraa ei ole maksettu lainkaan, vaan saatavat on jouduttu kirjaamaan luottotappioksi. Vuokranmaksuvelvoitteen laiminlyönti on siten jatkunut yli kymmenen vuoden ajan.

Toimivalta ja oikeusperusta:

1) Maanvuokralaki (258/1966)
Vuokranmaksuvelvoitteen pitkäaikainen ja olennainen laiminlyönti sekä vuokra-alueen käyttäminen sopimuksen vastaisesti muodostavat maanvuokralain mukaisen perusteen vuokrasopimuksen purkamiselle. Vuokranmaksuvelvoite perustuu suoraan vuokrasopimukseen eikä se olisi edes edellyttänyt erillistä laskutusta.

2) Rakennusvalvonnan toimivalta
Vaarallinen ja purkukuntoinen rakennus voidaan määrätä käyttökieltoon tai purettavaksi, mikäli siitä aiheutuu ilmeistä vaaraa turvallisuudelle.

3) Pelastuslaki (379/2011)
Pelastusviranomaisella on toimivalta määrätä välittömät vaaranpoistotoimet sekä tehostaa määräyksiä uhkasakolla tai teettämishallalla.

Vuokralaiselle on toimitettu kirjallinen kehoitus korjata vuokranmaksun laiminlyönnit määräaikaan mennessä.
Vuokralainen on puhelinkeskustelussa myöntänyt vastaanottaneensa viestit rakennusta koskevasta asiasta.

Liitteet ja oheismateriaali

Muistio asianosaisen tavoittamisesta, vuokrasopimus tontista ja kauppakirja rakennuksesta oheismateriaalina.

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet tähtäävät yleisen turvallisuuden ja viihtyvyyden parantamiseen taajama-alueella.

Esittelijä

Tekninen johtaja Jaakko Hintikka

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

1. käynnistää ja toteuttaa maanvuokrasopimuksen purkumenettelyn olennaisten sopimusrikkomusten perusteella,
2. määrää teknisen johtajan järjestämään rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun ja pelastusviranomaisen yhteisen katselmuksen kohteessa.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti:

1. käynnistää ja toteuttaa maanvuokrasopimuksen purkumenettelyn olennaisten sopimusrikkomusten perusteella,
2. määrätä teknisen johtajan järjestämään rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun ja pelastusviranomaisen yhteisen katselmuksen kohteessa.

Teknltk 12.03.2026 § 16
46/10.03.02.02/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja Jaakko Hintikka
Rakennustarkastaja Henri Korkalainen

Teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti kohteella järjestettiin rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun ja pelastusviranomaisen yhteinen katselmus 26.2.2026. Muistio katselmuksesta liitteenä.

Katselmuksella todettiin, ettei rakennus sovellu enää asumiseen eikä minkäänlaiseen yritystoimintaan.

Tontin vuokrat on maksamatta koko vuokrausajalta, eikä tonttia ole käytetty koko vuokrausajana vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön.

Maanvuokralaki 25/1966 § 34:

”Kun vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja, jollei tässä laissa toisin säädetä, velvollinen suorittamaan lunastuksen tontilla olevista rakennuksista, puista ja pensaista sekä pysyvään käyttöön tarkoitettuihin laitteista ja laitoksista, mitkä vuokrasuhteen päättyessä siirtyvät hänen omistukseensa.

Lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto.”

Rakennuksen kunto ja Rautavaaran markkinatilanne huomioiden on ilmeistä, että rakennus on arvoton ja siitä koituu ainoastaan kuluja vuokranantajalle.

Liitteet ja oheismateriaali Muistio katselmuksesta 26.2.2026

Vaikutusten arviointi -

Esittelijä Tekninen johtaja Jaakko Hintikka

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

1. Irtisanoa tontin vuokrasopimuksen maksamattomien vuokrien ja sopimusrikkomusten vuoksi
2. lunastaa tontilla sijaitsevan rakennuksen irtaimistoiheen arvottomana
3. käynnistää toimet rakennuksen purkamiseksi välittömästi

Päätös

Tekninen lautakunta päätti:

1. irtisanoa tontin vuokrasopimuksen maksamattomien vuokrien ja sopimusrikkomusten vuoksi
2. lunastaa tontilla sijaitsevan rakennuksen irtaimistoiheen arvottomana
3. käynnistää toimet rakennuksen purkamiseksi välittömästi