

Parkkiaron peltolohkojen vuokrasopimusmuutoksia

127/10.00.01.00/2021

YLA 24.02.2021 § 18

Valmistelija Kaupungeingeodeetti, kaupunginsihteeri

Kaupunki vuokrasi Teresa ja Timo Norrille kaupungeingeodeetin viranhaltijapäätöksin 3.12.2018 (48 §) Parkkiarosta kuusi peltolohkoa ajalle 1.1.2019 - 31.12.2022 kiinteästä 8.301,59 euron vuosivuokrasta ja muilta osin nykyistä sopimusta aiemman vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Norrit pyysivät 22.5.2019 kaupunkia hyväksymään peltolohkojen salaojittamisen sekä maksamaan osan salaojituskustannuksista ja pidentämään peltolohkojen vuokra-aikaa seitsemän vuotta eli 31.12.2029 saakka.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 19.6.2019 (54 §). Asiaa valmisteltaessa Norrien esittämien toimenpiteiden todettiin parantavan peltolohkojen kuntoa, ja lohkojen tuottokyvyn todettiin paranevan. Asiantuntijan laatimien suunnitelmien sekä ammattitaitoisen urakoitsijan käyttämisen todettiin edistävän riittävän laadukkaan lopputuloksen saavuttamista. Kaupungille ei aiheutuisi toimenpiteistä välittömiä kustannuksia, koska kaupungin osuus kustannuksista olisi mahdollista hyvittää vuokralaisille tulevien vuosien maanvuokrissa 10 vuoden aikana.

Kaupungeingeodeetin ja teknisen johtajan valmistelun mukaan Norrien esitykseen voitiin suostua sellaisin tarkennuksin, että kaupunki ottaisi vastattavakseen 2/3 syntyneistä tosiasiallisista kustannuksista, kuitenkin enintään 33.000 euroon (ALV 0 %) saakka, ja että kustannukset hyvitetäisiin vuokralaisille töiden valmistumista seuraavan vuoden alusta alkaen vuokrakauden loppuun tasaosuuksin ilman korkoa. Edellä mainitun menettelyn avulla voitaisiin turvata kaupungin etu asiassa.

Voimassa ollut vuokrasopimus ja Norrien kirjelmä olivat liitteinä.

Kokouksessa yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaupungeingeodeetin ja teknisen johtajan valmistelun pohjalta 31.12.2018 allekirjoitettuun peltolohkojen 061-00236-03, 061-03042-93, 061-03043-94, 061-03179-36, 061-03234-91 ja 061-03235-92 vuokrasopimukseen seuraavat muutokset:

- Vuokra-aikaa pidennettiin 31.12.2029 saakka.

- Vuotuista maanvuokraa alennettiin salaojitus töiden valmistumista seuraavan vuoden alusta alkaen vuokrakauden loppuun tasaosuuksin 2/3 tosiasiallisista kustannuksista, kuitenkin enintään 33.000 euroon (ALV 0 %) saakka.

- Muilta osin lautakunta päätti noudatettavan voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

Lisäksi yhdyskuntalautakunta oikeutti kaupungingeodeetin tekemään vuokrasopimukseen tarvittavat teknisluontoiset korjaukset.

Peltolohkojen salaojitussuunnitelmat valmistuivat 30.8.2019. Suunnitelmat laati ProAgraria Länsi-Suomi ry. Urakoinnin toteutti Louhinta Tuomola Oy. Urakka valmistui vuoden 2020 marraskuussa. Norrit maksoivat koko urakkahinnan yhtiölle.

Norrit ilmoittivat kaupungille hakeneensa urakkaan tukea, joka kuitenkin evättiin. Kaupungille he ilmoittivat syyksi sen, että heille myönnettävä vuokran alennus tulkittiin avustukseksi. Näin ollen urakka jäi kokonaan heidän maksettavakseen. Urakkasumma oli 61.362,66 euroa (ALV 0 %). Norrit toimittivat kaupungille maksuistaan tositteet.

Ojitussuunnitelman laatijalla oli tarvittava ammattipätevyys. Ojituksen teki ammattitaitoinen maanrakennusalan yritys suunnitelman mukaisesti. Kaupunki voi suostua maanvuokran alentamiseen Norrien esityksen mukaisesti. Toiminta on maanvuokrasuhteissa noudatetun menettelyn ja samalla kaupungin edun mukaista.

Urakkahinnasta kaupungin vastattava osuus on lautakunnan päätöksen mukaisesti 33.000 euroa (alv 0 %). Siksi kaupunki pienentää maanvuokraa yhdeksänä vuonna yhteensä tämän verran. Vuodessa vuokra pienenee 3.666,67 euroa. Peltolohkojen vuosivuokra on 1.1.2021 alkaen siten kiinteä 4.697,11 euroa.

Salaojitussuunnitelma sekä urakkalaskelma ovat oheisaineistona.

Lisätietojen antaja: kaupungingeodeetti Aki Härmä, p. 03 4141 5330, aki.harma(ät)forssa.fi

Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntalautakunta täydentää kokouksessa 19.6.2019 (54 §) tekemäänsä päätöstä edellä selostetuin perustein niin, että tuossa päätöksessä tarkoitettujen peltolohkojen maanvuokraksi ajalle 1.1.2021 - 31.12.2029 tulee kiinteä 4.697,11 euroa/vuosi.</p> <p>Lisäksi yhdyskuntalautakunta oikeuttaa kaupungingeodeetin tekemään vuokrasopimukseen tarvittavat teknisluontoiset korjaukset.</p>
Käsittely	Kaupungingeodeetti Aki Härmä ja kaupunginsihteeri Matti Pietilä selostivat asiaa kokouksessa ja poistuivat ennen päätöksentekoa.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Aki Härmä, p. 050 5640 017,
aki.harma@forssa.fi

Kaupunki vuokrasi Teresa ja Timo Norrille kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksellä 3.12.2018 (48 §) Parkkiarosta kuusi eri peltolohkoa ajalle 1.1.2019-31.12.2022. Yhdyskuntalautakunta pidensi päätöksellään 24.2.2021 (18 §) peltolohkojen vuokra-aikaa 31.12.2029 saakka. Kiinteäksi vuosivuokraksi tuli 4.697,11 euroa ajalle 1.1.2021-31.12.2029.

Sanotut vuokraoikeudet ovat siirtyneet 15.8.2024 allekirjoitetulla asiakirjalla kokonaan Timo Norrille. Norri on TammiFarmi -nimisen osakeyhtiön toimitusjohtajan ominaisuudessa pyytänyt 6.2.2025 kaupungilta kirjallisesti voimassa olevan maanvuokrasopimuksen siirtämistä itseltään kyseiselle osakeyhtiölle 16.4.2025 lukien. Lisäksi Norri on pyytänyt, että koko vuoden 2025 maanvuokra laskutettaisiin TammiFarmilta.

Vuokrasopimuksen asiakohdan 9 mukaisesti vuokraoikeuden siirtäminen toiselle vaatii vuokranantajan eli tässä tapauksessa yhdyskuntalautakunnan suostumuksen. Kun otetaan huomioon asiassa annetut selvitykset, on olemassa perusteet antaa kaupungin suostumus vuokraoikeuden siirtämiselle pyydetysti. Nyt annettava vuokranantajan suostumus ei myöskään aseta muita vuokralaisia eriarvoiseen asemaan.

Voimassa oleva maanvuokrasopimus sekä luonnos vuokraoikeuden siirtoasiakirjaksi ovat liitteinä. Norrin vuokraoikeuden siirtohakemus, Kalevan ja Norrien vuokrauspäätökset sekä ote ylan 19.6.20219 kokouksesta ovat oheismateriaalina.

Yhdyskuntalautakunta voi hallintosäännön 34 §:n ja kaupunginvaltuuston päätöksen 26.2.2024 (10 §) nojalla päättää asiasta.

Esittelijä

Tekninen johtaja Antti Heinilä

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta

1. hyväksyy kaupungin puolesta valmistelun mukaisesti vuokraoikeuden siirtämisen Timo Norrilta TammiFarmi Oy:lle 16.4.2025 lukien, sekä

2. oikeuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan vuokraoikeuden siirtoasiakirjan sekä hyväksymään siihen mahdollisia teknisluontoisia, merkitykseltään vähäisiä korjauksia.

Käsittely

Kaupungingeodeetti Aki Härmä selosti asiaa kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.