



RAAHE



Kaupunginhallitus

BioHuvimylly-rakennus ja maanvuokrasopimus 16.10.2023

BioHuvimylly-rakennuksen vastaanottaminen ja maanvuokrasopimus



- Soveliuksen apurahaston aloite elokuussa 2022
 - Entinen elokuvateatterirakennus kaupungin omistukseen korvauksetta
 - Erillisellä sopimuksella vuokrataan kiinteistö lahjansaajalle kiinteistöveron määrää vastaavalla summalla
- Rakennetun ympäristön lautakunta **18.1.2023 § 4** > äänestys
 - Geodeetin lausunto 2.2.2023 Raahen kaupungin päättäjille > maanvuokralain mukainen, sekä käyttö- että kirjaamiskelpoinen sopimus
- Kaupunginvaltuusto **20.3.2023 § 34** hyväksyi hallituksen esityksen
 - > otetaan lahjoitus vastaan luovutuskirjaluonnoksen sisällön mukaisesti
 - > kaupunki **neuvottelee** maanvuokrasopimuksen sisällöstä
- Kaupunginhallitus **08.05.2023 § 153**
 - > vuokrasopimus hyväksyttiin, sopimusluonnos **edelleen neuvoteltavaksi** Säätiön kanssa
- Neuvoteltu vuokrasopimuksesta alkukesästä Tiina Tuohimaa / Hannu Kivijärvi ja Hannu Patanen / Mikko Moilanen > hyväksyttäväksi apurahaston hallitukselle 13.6.2023

Luovutuskirja ja maanvuokrasopimus



- Rakennuksen korjaaminen edellyttää hyväksytyjä suunnitelmia ja vähintään toimenpide- tai rakennuslupaa, tulevassa laissa rakentamislupa
- Hakijan hallittava rakennuspaikka
- Kaupunki luovutuksen saajana ja vuokramiehenä
 - > yleinen etu, asiakirjojen selvyys / oikeusvarmuus
 - > julkinen päätöksenteko > menettely ja säädökset
- Säätiö vuokran antajana
 - > Rahaston säännöt
 - > säätiölaki

Lahjakirja ja luovutuskirjan luonnokset



- Käsittävät rakennuksen tarpeistoineen
 - Kaupungin omistukseen
 - Linkittyvät laadittavaan maanvuokrasopimukseen
- Rakennus vahvasti suojeltu
 - Rakennus on osoitettu kaavamerkinnällä sh eli suositellaan säilytettäväksi historiallisena tai kaupunkikuvaan sopeutuvana rakennuksena
 - suojeltu vuonna 2011 rakennusperintölain (490/2010) ja rakennussuojelulain (60/1985) nojalla, YM11/531/2010
 - Toimenpiteet > Harkintavalta rakennusvalvonnalla / hallintopakko
 - Ely:n rooli

Bio Huvimyllyn "tontti"

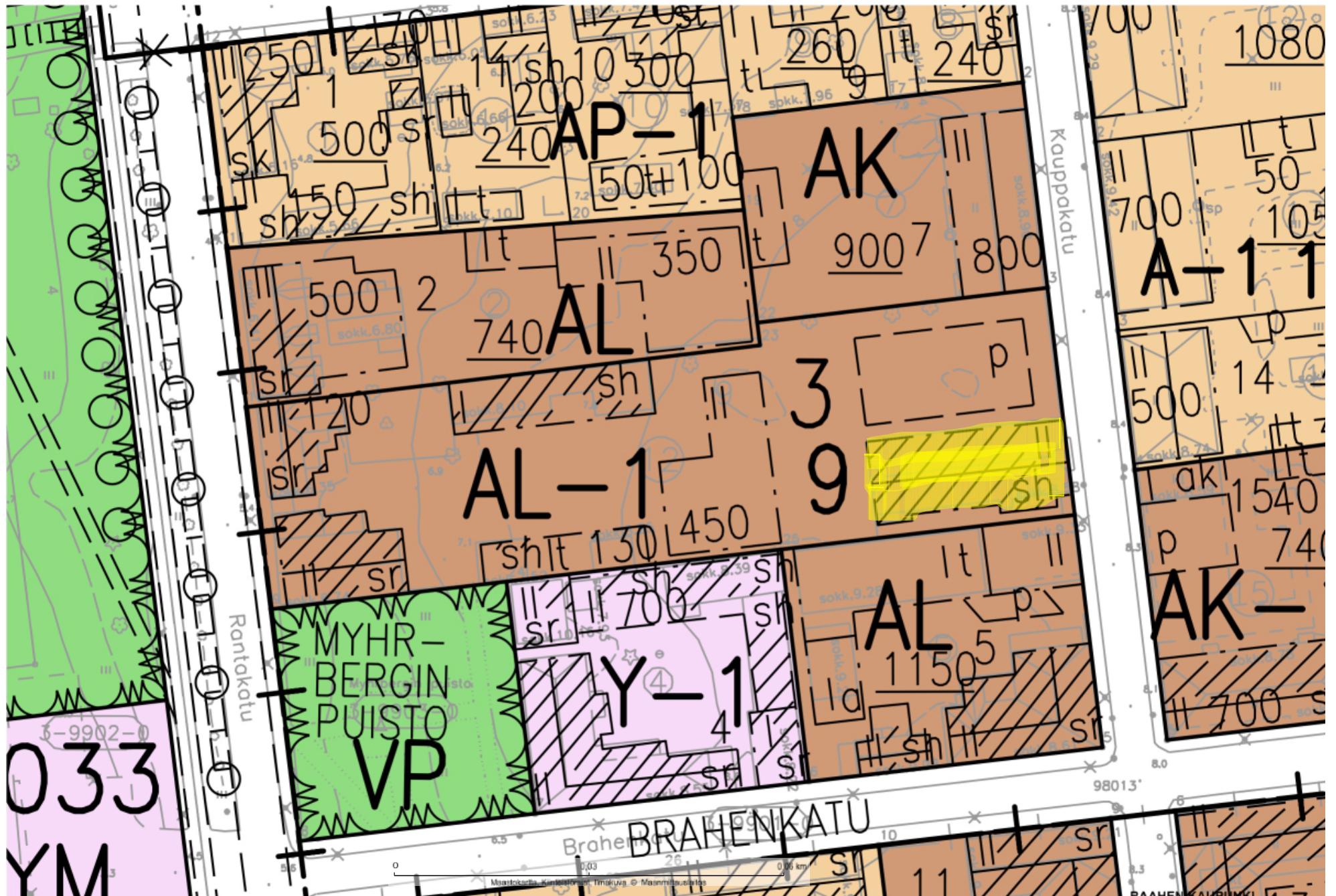


Maanvuokrasopimus



- Osa asemakaavan mukaista asuin-, liikenne- ja toimistorakennusten korttelialuetta Al-1, jossa myös elokuvateatteria palveleva pysäköintialue
- Rakennuksen korjaaminen ja käyttö
 - edellyttää hallintaoikeuden rakennuksen huoltoa ja käyttöä palvelemaan määräänsä, josta allekirjoitettava erillinen maanvuokrasopimus.
 - Maa-alueen ulottuvuus, oikeudet ja vastuut
 - Kiinteistö- ja hallintarajat vähintään 4 m rakennuksesta > suojellun rakennuksen haasteet / turvallisuus
 - Korjaamistyöt: työn suorittaminen, tarvikkeet ja laitteet
 - Pihan tarve pysäköinti / kevyt liikenne
- Sopimus tehtävä kiinteistöjärjestelmän **oikeussuojan turviin**
 - Kirjattava laitostunnus > Julkisuussuoja > kiinnityskelpoisuus
 - Vuokramiehen oikeudet sopimuksen purkautuessa > suojeltu rakennus takaisin vuokranantajalle > korvausvelvollisuus arvonnoususta. Kaupungin päätöksissä ei ole mainintaa rakennuksen takaisinottoehdoista, mutta saatiin jatkoneuvottelujen tuloksena sopimusluonnokseen.
 - Vuokran määrä kiinteistöverolähtöisesti tai joku muu vastike
 - **Ellei määräaikaa ja vastiketta, ei ole maanvuokrasopimus** vaan jonkinlainen **käyttöoikeus**
 - Kaikissa luonnoksissa on ollut vuokralaisen uudelleenvuokraamisen mahdollisuus
- Sopimuksen vahvistaminen
 - Jatkoneuvottelut
 - Apurahaston päätöksenteko virallisin dokumentein

V:ssa oleva
as.kaava



Bio Huvimyllyn rakennus ja sen toimintaa palveleva maa-alue vähintään

- ❑ Osoite Kauppakatu 27
- ❑ Kerrosala 447 m² ja kokonaisala 481 m² rakennus- ja huoneistorekisterissä
- ❑ Kerrosluku 1 ja ullako

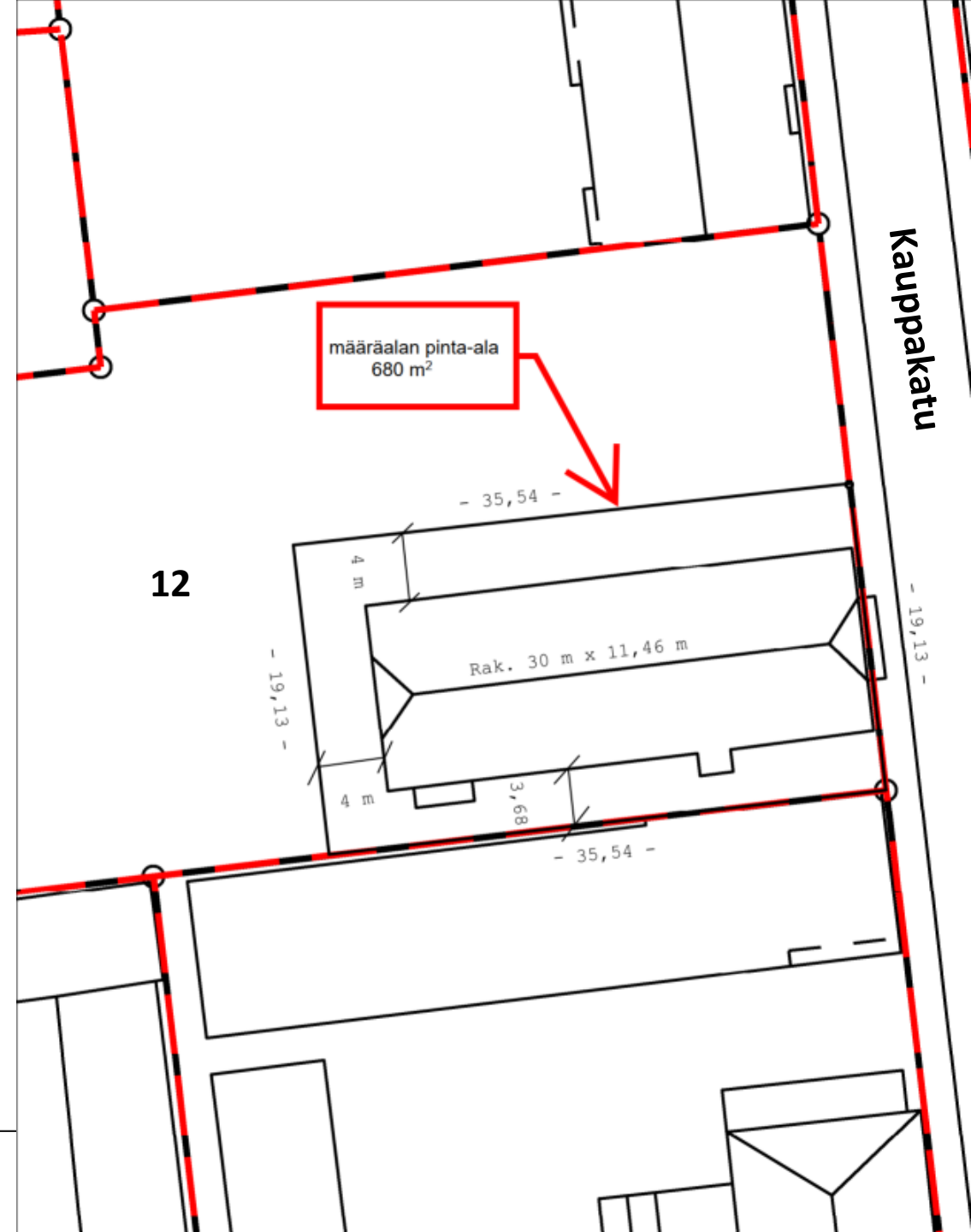
AL-1

Raahen kaupungin 3. kaupunginosan
kortteli 9, osa tonttia numero 12

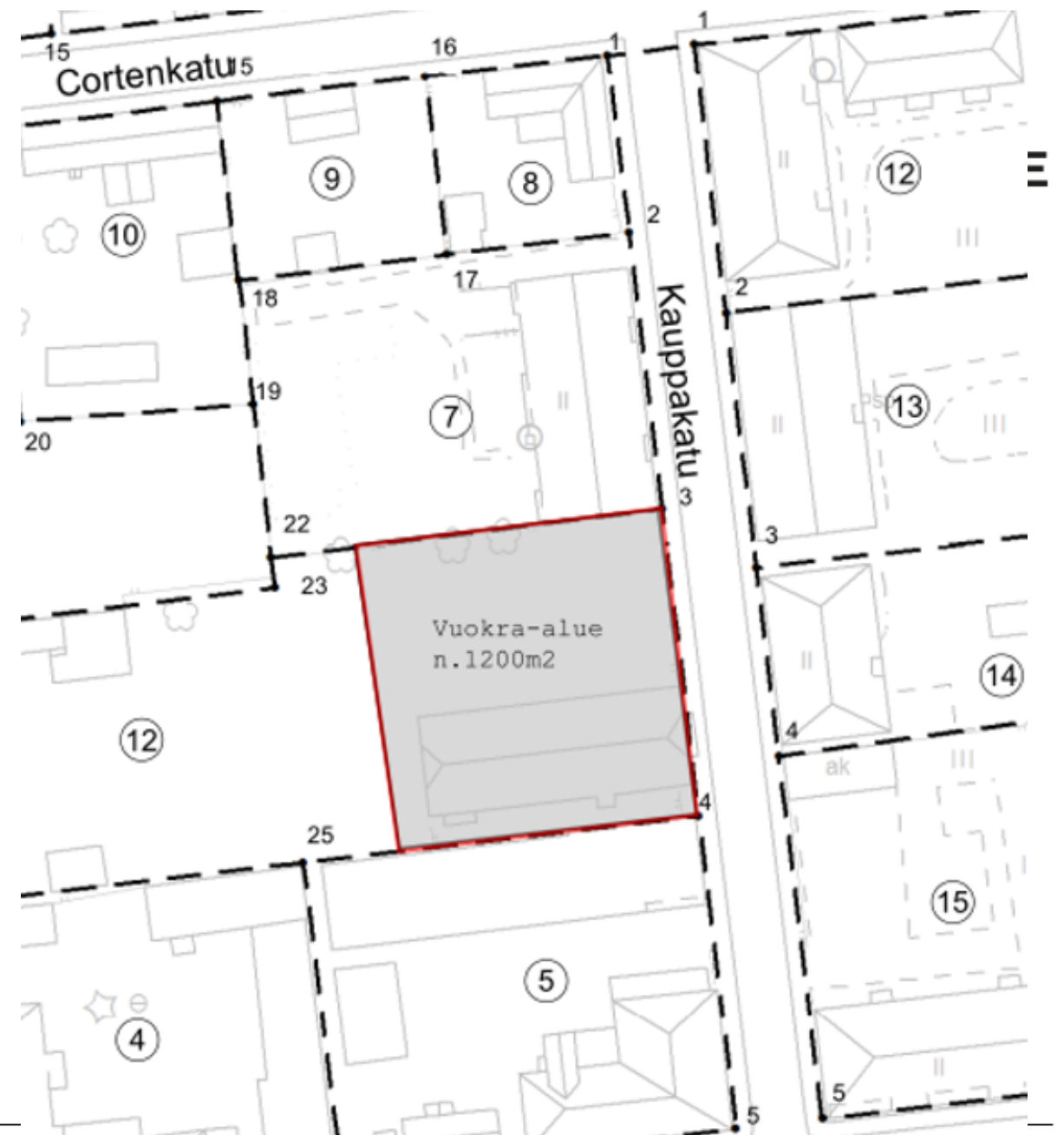
Huom!

Ei yhtään autopaikkaa

> Huomioon kaavallisessa harkinnassa



Kaupunginhallituksen
päätös
08.05.2023 § 153 ja
neuvottelutulos 24.5.2023



Soveliuksen Apurahaston nykyisen hallituksen vastaukset

- Kaupungille 27.6.2023 tulleella Säätiön lausunnolla kumotaan Raahen kaupungin laatimat ja hyväksymät luovutuskirja ja yhdessä neuvotteluissa hyväksytty maanvuokrasopimusluonnos.
- Keskusteltu Raatihuoneella 20.9.2023 > Säätiöllä **ei neuvotteluhallua**
- Kvalt 25.9.2023§107, valtuutettu / valtuustoryhmät, aloite, että BioHuvimyllyn sopimus on saatettava voimaan
- Apurahastosäätiöltä saapui 28.9.2023 hall:n kokouspöytäkirjaote, jonka mukaan he eivät hyväksy kaupungin tarjoamaa maanvuokrasopimusta.
- Ei vartenotettavaa vastaehdotusta maanvuokrasopimukseksi Säätiöltä
 - Paikallislehdessä on esitetty Säätiön taholta toisen käden tietoja ja ailahtelevia näkemyksiä

Raahen kaupungin laatima LUOVUTUSKIRJA-luonnos

LUOVUTUKSEN EHDOT

2) Määräala

Luovutus edellyttää hallintaoikeuden rakennuksen huoltoa ja käyttöä palvelemaan määräalaan, josta on laadittu erillinen maanvuokrasopimus.

SOVELIUKSEN APURAHASTO-SÄÄTIÖN HALLITUKSEN EHDOTUS LAHJOITUSKIRJAKSI

Soveliuksen säätiö päätti syksyllä 2022 lahjoittaa omistamansa, tontillaan sijaitsevan, niin sanotun Bio Huvimylly-rakennuksen Raahen kaupungille. Tuota päätöstä tehtäessä sovittiin, että lahjoitus koskee ainoastaan rakennusta, jonka pinta-ala on noin 480 neliometriä sekä rakennuksen alla olevan saman suuruisen maa-alueen vuokralle antamista.

Esille tulleiden, edellä esitetystä päätöksestä poikkeavien seikkojen johdosta, Soveliuksen säätiön hallitus ehdottaa seuraavaa:

Rakennus lahjoitetaan Raahen kaupungille ja rakennuksen alla oleva maapohja lainataan kaupungin käyttöön vastikkeetta, toistaiseksi. Säätiö sitoutuu jatkamaan laina-aikaa niin kauan kuin rakennus seisoo käyttökuntoisena säätiön omistamalla maalla. Rakennuksen lahjoitus on lopullinen, eikä sen toteuduttua säätiöllä ole minkäänlaisia velvoitteita rakennuksen suhteen.

Tämän lisäksi säätiö sallii välttämättömän korjaus- ja kunnossapitotöihin tarvittavan, rakennuksen ympäri ulottuvan, noin 3m leveän remontointivyöhykkeen käytön. Aidassa oleva portti saatetaan siihen kuntoon, että mahdolliset rakennuksen kunnostuksessa tarvittavat välineet voidaan kuljettaa paikoilleen.

Mikäli rakennus tuhoutuu, joko kokonaan tai osittain ennallistamiskelvottomaksi, sitoutuu Raahen kaupunki, omalla kustannuksellaan, siistimään ja saattamaan rakennuksen pohjan ympäröivän tontin kaltaiseen tilaan.

Lahjoituksen vastaanottaja sitoutuu huolehtimaan säätiön Kauppakadun puoleisen tontin katuosuuden kesä- sekä talvikunnossapidosta.

Soveliuksen apurahasto-säätiön hallitus katsoo, että edellä esitetty tiivistetty rakennuksen lahjoitukseen liittyvä selvitys on niin Raahen kaupungille kuin säätiöllekin riittävä asiakirja lahjoituksen toteutumiseksi.

Tällä lahjoituskirjalla korvataan Raahen kaupungin laatima luovutuskirja sekä maanvuokrasopimus.


Eeranna Sorri Eija Sorri Jarmo Sorri

KESKUSHALLINTO
DN:n 8751620702/2022
SÄÄP: 28.9.2023/SK
LÄH: _____
 Julkinen Estämön
peruste: _____

SOVELIUKSEN APURAHASTOSÄÄTIÖN KOKOUS

Pöytäkirja

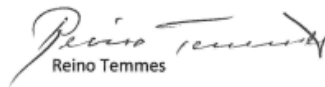
Aika: 27.9.2023 klo 17.00
Läsnä: Reino Temmes, puheenjohta
Erja Sovio
Pertti Sovio
Susanna Sovio
Johanna Sovio, sihteeri

Lakimiehemme neuvoa noudattaen, Soveliuksen apurahastosäätiö ei hyväksy Raahen kaupungin tarjoamaa maanvuokrasopimusta. Kaupungin tarjoama maanvuokrasopimus osoittautui säätiölle täysin kohtuuttomaksi ja ainoastaan kaupungin edut huomioivaksi.

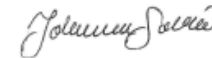
Soveliuksen apurahastosäätiö tarjoaa Raahen kaupungille Bio Huvimyllyn alle jäävää aluetta, 480m², lainaamisen sijasta vuokralle säätiön laatiman lahjoituskirjan mukaisesti, joka on toimitettu kaupungille n. kolme kuukautta sitten.

Kokous päättyi klo 19.00

Kokouksen puolesta


Reino Temmes

Puheenjohtaja

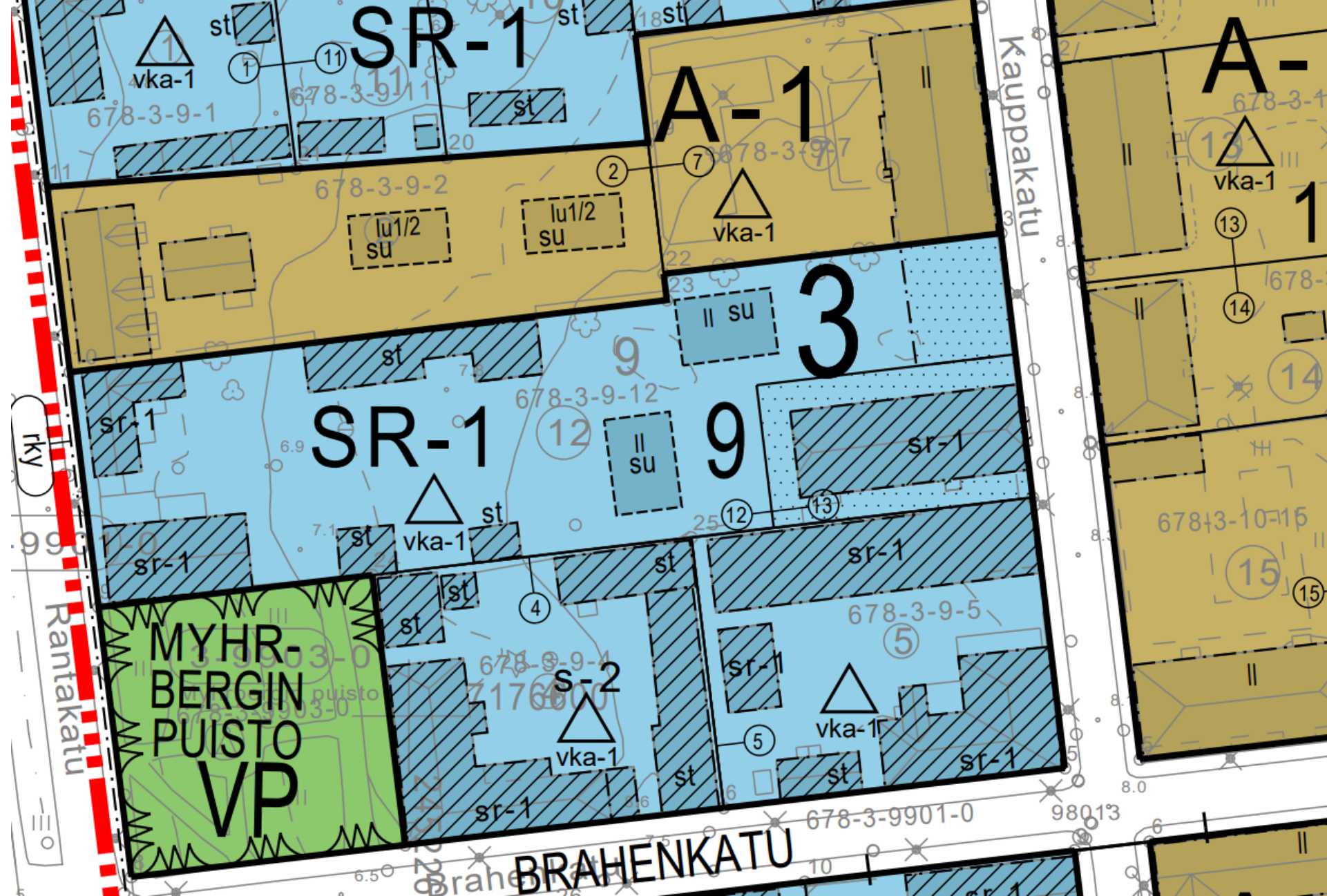


Johanna Sovio

Sihteeri

Akm 242 luonnos 28.2.2023

Tontti 13
Kiinteistö-
rekisterissä



Kiitos
kysyttävää?