

Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

96/10.00.02/2016

YLV 31.03.2020 § 38

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralainen pyytää 6.2.2020 toimitetulla hakemuksella vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisveloitteen määräajan pidentämistä yhdellä vuodella. Hakijan mukaan he eivät pysty noudattamaan rakentamisveloitetta, koska heidän nykyinen asunto ei ole mennyt kaupaksi vuoden aikana. Hakija ilmoittaa pyrkivänsä edistämään prosessia mahdollisuuksien mukaan saattamalla rakennuslupaprosessin vireille ja toteaa, että talotoimittajan arvioima rakennusaikataulu on noin yhdeksän kuukautta hyväksytystä rakennusluvasta.

Vuokrasopimuksesta

Kaupunki on vuokrannut tontin joulukuussa 2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 6.12.2017 ja päättyen 5.12.2047.

Vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 on ehto rakentamisveloitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotttavaksi. Lisäksi kohdassa mainitaan, että vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaika. Rakentamisveloitteen kolmen vuoden määräaika päättyy 5.12.2020. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen määräajassa, on kauppakirjan kohdassa 3.2 ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien.

Vuokrasopimuksen kohdassa 10 Sopimusehtojen rikkominen todetaan, että mikäli vuokralainen rikkoo muita (kuin rakennushankkeen toteuttaminen korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti) tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrän. Sopimusehtojen rikkominen tulee arvioitavaksi, mikäli vuokranantaja ei pidennä rakentamisveloitteen määräaika ja vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen. Sopimussakon määrä vuoden 2020 vuotuisen vuokran perusteella olisi 13 221 euroa.

Tontin ja Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan vuokratontille ei ole haettu

rakennuslupaa eikä vuokralainen ole myöskään käynyt rakennusvalvonnan kanssa alustavia neuvotteluja rakennushankkeesta.

Kaupunki luovutti vuosina 2016-2017 Bredanniitynkujalta 15 tonttia. Näistä tonteista rakentaminen on aloittamatta vielä kahdella tontilla ja yhden tontin rakentaminen on kesken. Tonttien rakentumisella on merkitystä sekä kaupunkikuvallisista syistä että erityisesti naapuritonteille muun muassa tonttien yhteisten toimintojen ja hulevesijärjestelyjen toteuttamisen kannalta. Siksi tonttien rakentumisen edistäminen on tärkeää.

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä (Ullanmäentie)

Kaupunginhallitus päätti (KH 2.3.2020 § 37) olla suostumatta tontinomistajan pyyntöön määräajan pidentämisestä asuinkerrostalotontteihin osoitteisessa Ullanmäentie 10a-c kohdistuvan rakentamisvelvoitteen osalta. Lisäksi kaupunginhallitus päätti olla kohtuullistamatta sopimussakkoa. Rakentamisvelvoitteen määrä on 50 % rakennusoikeudesta ja määräaika viisi vuotta.

Tontinomistaja pyysi rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä reilulla neljällä kuukaudella ja perusteli pyyntöä seikalla, että rakentamisen käynnistäminen osoittautui ennakoitua vaikeammaksi asuntomarkkinoiden yleisesti heikomman kysyntätilanteen ja Koivuhovin alueen runsaan uudistustannon johdosta. Tonttien rakentaminen on käynnissä ja tontinomistajan mukaan rakentamisvelvoite täyttyy noin kolme kuukautta määräajan päätymisen jälkeen.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaan joko hakemuksen mukaisen yhden vuoden tai muun sopivaksi katsomansa lisääjän verran. Kaupunki voi asettaa määräajan pidennykselle ehtoja, esimerkiksi rakennusluvan hakeminen ja rakentamisen aloittaminen, jotta varmistetaan, että rakennushanketta edistetään ja rakentamisvelvoitteen täyttäminen on mahdollista.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määräaikaan. Tällöin kaupunki voi mikäli, kuten käytössä olevien tietojen perusteella todennäköiseltä näyttää, rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa, irtisanoa vuokrasopimuksen määräajan kuluttua umpeen. Lisäksi tai vaihtoehtoisesti kaupunki voi velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimussakkoa sekä arvioida tarvittaessa vahingonkorvauksen edellytykset.

Todettakoon, että määräajan pidentämisen perusteena mainittu nykyisen asunnon pitkittynyt myyntiaika on seikka, johon vuokralaisella lienee mahdollisuus vaikuttaa esimerkiksi asunnon myyntiehdolla. Toisaalta vuokralainen on maksanut vuokrasopimuksen mukaista vuokraa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja hänellä vaikuttaa olevan aikomus rakentaa vuokratontille. Tontin rakentumisen kannalta lienee tehokkaampaa pidentää määräaikaan yhdellä vuodella kuin irtisanoa vuokrasopimus ja luovuttaa tontti uudelleen.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaan pidennetään hakemuksen mukaisesti yhdellä vuodella

(5.12.2021 saakka) edellyttäen, että vuokralainen hakee rakennuslupaa asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi, jos jompikumpi ehdoista ei täyty. Rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan ensimmäistä varsinaista rakentamisen aloitustoimenpidettä, joka on sokkelivalu.

Mikäli rakennuslupaa ei ole haettu 15.10.2020 mennessä tai rakentamista aloitettu 31.5.2021 mennessä, kaupungin myöntämä pidennys rakentamisvelvoitteen määräajalle raukeaa. Tämän tilanteen varalta esitetään, että kaupunki irtisanoo vuokrasopimuksen ja velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimuksen mukaisen sopimussakon. Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoitus.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että

- kaupunki pidentää liitteessä mainitun vuokratontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä vuodella (5.12.2021 saakka) edellyttäen, että vuokralainen hakee rakennuslupaa asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan sokkelivalun tekemistä,
- mikäli rakennuslupaa ei ole haettu 15.10.2020 mennessä, määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi ja rakentamisvelvoitteen määräaika päättyy 5.12.2020. Mikäli rakennuslupa on haettu 15.10.2020 mennessä, mutta rakentamista ei ole aloitettu 31.5.2021 mennessä, määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi. Molemmissa tapauksissa kaupunki irtisanoo vuokratontin maanvuokrasopimuksen ja perii sopimuksen mukaisen sopimussakon, ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoitus.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.