

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

YLKV 27.10.2021 § 108

900/10.00.02.02/2021

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralainen anoo (anomus **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä 31.5.2022 asti. Vuokralaisen mukaan hän on saanut ikkunatehtaalta ilmoituksen ikkunoiden toimituksen viivästymisestä. Vuokralaisen mukaan toimitus menee viimeisimmän tiedon mukaan marraskuun lopulle. Vuokralainen on suunnitellut ja sovittanut julkisivumateriaalin toimituksen ikkunoiden asennusten jälkeen ja julkisivun pitäisi olla valmis muutamassa viikossa. Vuokralainen ilmoittaa, että hän ei saa taloa mitenkään valmiiksi määräajassa (8.11.2021 mennessä).

Vuokrasopimuksesta

Kaupunki on vuokrannut tontin marraskuussa 2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 10.11.2017 ja päättyen 9.11.2047.

Vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 on ehto rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Lisäksi kohdassa mainitaan, että vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaika. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, on vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien. Vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoitteen kolmen vuoden määräaika päättyi 8.11.2020.

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 rakentamisvelvoitteen määräaika ja vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen. Sopimussakon määrä vuoden 2021 vuotuisen vuokran perusteella olisi noin 14 500 euroa.

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä vuokratontilla ja tontin rakentumisesta

Vuokralainen on vuonna 2020 hakenut vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä yhdellä vuodella perustellen hakemustaan silloisten rajoitusten ja karanteenien rakentamiselle aiheuttamilla ongelmilla. Yhdyskuntavaliokunta päätti 6.10.2020 § 104 ([linkki](#)), että kaupunki pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika yhdellä vuodella (8.11.2021 saakka).

Lupapiste-palvelun mukaan vuokratontille on myönnetty rakennuslupa lokakuussa 2018 ja rakentaminen on aloitettu loppuvuodesta 2018. Rakentamiseen liittyvä sijaintikatselmus on suoritettu joulukuussa 2019, jolloin rakennuksesta on ollut valmiina perustukset ja sokkeli, ja runkokatselmus on suoritettu toukokuussa 2021, jolloin rakennuksen runko on ollut asennettuna.

Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Kaupunki luovutti vuosina 2016-2017 Bredanniitynkujalta 15 tonttia. Näistä tonteista rakentaminen on kesken vielä kahdella tontilla. Kaupunki pidensi syksyllä 2020 kaikkiaan kolmen tontin rakentamisvelvoitteen määräaikaan yhdellä vuodella siten, että pidennetyt määräajat päättyvät marras-joulukuussa 2021. Yhdellä näistä tonteista on rakentaminen valmistunut.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella edelleen pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaan joko hakemuksen mukaisesti 31.5.2022 saakka tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran.

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

Todettakoon, että vuokralainen on maksanut vuokrasopimuksen mukaista vuokraa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja vuokralaisella vaikuttaa olevan aikomus jatkaa aloittamaansa rakentamista. Tontin rakentamisen kannalta lienee tehokkaampaa pidentää määräaikaan kuin irtisanoa vuokrasopimus ja luovuttaa tontti uudelleen huomioiden erityisesti, että tontilla sijaitsee keskeneräinen rakennus.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaan pidennetään 31.5.2022 saakka.

Hallintosäännön (voimassa 1.7.2020 alkaen) mukaan yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin vuokraamien alueiden, rakennusten ja huoneistojen vuokranantajana (Maanvuokralaki, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että kaupunki pidentää liitteessä mainitun vuokratontin rakentamisvelvoitteen määräaikaan 31.5.2022 saakka.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Vuokratontin tiedot (Extranet)

Oheismateriaali:

Anomus 22.9.2021 (Extranet)

Jakelu:

Vuokralainen