

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

YLKV 23.11.2021 § 126

1040/10.00.02.02/2021

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralaiset hakevat 17.11.2021 päivätyllä hakemuksella (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä vuoden 2021 loppuun. Vuokralaisten mukaan he eivät ole saaneet sovittua ajankohtaa rakennuksen käyttöönottokatselmukselle rakennustarkastajan poissaolon vuoksi. Hakemuksen mukaan rakennus on tällä hetkellä melkein valmis ja käyttöönottokatselmusta vailla.

Vuokrasopimuksesta

Kaupunki on vuokrannut tontin marraskuussa 2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 8.11.2017 ja päättyen 7.11.2047.

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 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien. Vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoitteen kolmen vuoden määräaika päättyi 7.11.2020.

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 13 900 euroa.

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä vuokratontilla ja tontin rakentumisesta

Vuokralainen on viime vuonna hakenut vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä vuoden 2021 loppuun perustellen hakemustaan haetun ensimmäisen rakennusluvan kaatumisella rakennusvalvonnassa. Kaupunginhallitus päätti 25.5.2020 § 99 ([linkki](#)), että kaupunki pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika yhdellä vuodella (7.11.2021 saakka) edellyttäen, että vuokralainen toimittaa rakennuslupahakemuksen päivitettyt suunnitelmat Rakennusvalvontaan 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä.

Lupapiste-palvelun mukaan rakennuslupahakemuksen päivitetty suunnitelmat on toimitettu ja vuokratontille on myönnetty rakennuslupa lokakuussa 2020. Rakentamiseen liittyvä paikan merkitseminen on suoritettu lokakuussa 2020 ja sijaintikatselmus pidetty helmikuussa 2021.

Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Kaupunki luovutti vuosina 2016-2017 Bredanniitynkujalta 15 tonttia. Näistä tonteista rakentaminen on kesken vielä kahdella tontilla. Kaupunki pidensi vuonna 2020 kaikkiaan kolmen tontin rakentamisveloitteen määräaika yhdellä vuodella siten, että pidennetyt määräajat päättyvät marras-joulukuussa 2021. Yhdellä näistä tonteista on rakentaminen valmistunut. Yhdyskuntavaliokunta pidensi päätöksellään 27.10.2021 § 108 ([linkki](#)) rakentamisveloitteen määräaika 31.5.2022 saakka toisella tontilla, jolla rakentaminen on edelleen kesken.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella edelleen pidentää rakentamisveloitteen määräaika joko hakemuksen mukaisesti vuoden 2021 loppuun saakka tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määräaika. Käytössä olevien tietojen perusteella rakentamisveloitetta ei ole täytetty määräajassa. Tällöin kaupunki voi irtisanoa vuokrasopimuksen. 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. Asuinrakennuksen valmistuminen vaikuttaa todennäköiseltä eikä vuokrasopimuksen irtisanomista voine pitää tarkoituksenmukaisena tässä tilanteessa.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että rakentamisveloitteelle asetettua määräaika pidennetään vuoden 2021 loppuun, 31.12.2021 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 rakentamisveloitteen määräaika 31.12.2021 saakka.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Vuokratontin tiedot (Extranet)

Oheismateriaali:

Hakemus 17.11.2021 (Extranet)

Jakelu:

Vuokralaiset