

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

96/10.00.02/2016

YLV 06.10.2020 § 104

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralainen hakee 27.9.2020 päivätyllä hakemuksella vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä yhdellä vuodella. Hakijan mukaan rakentamisen ongelmat lähtivät liikkeelle rajoitusten ja karanteenien takia. Rakennuksen seinärakenteet ovat valmiina Tshekissä, mutta niiden kuljettaminen Suomeen odottaa ikkunoita ja ikkuna-asentajaa, joka ei ole voinut tulla Suomeen karanteenin aiheuttaman työpäivien menetyksen takia. Aikatauluksi on nyt alustavasti sovittu joulukuun 2020-tammikuun 2021. Tämän jälkeen loput rakentamisesta tapahtuu suomalaisten alihankkijoiden kanssa ja hakija uskoo rakennuksen valmistuvan ensi kesäksi.

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 käyttöönottettavaksi. Lisäksi kohdassa mainitaan, että vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaika. Rakentamisvelvoitteen kolmen vuoden määräaika päättyy 8.11.2020. 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 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 2020 vuotuisen vuokran perusteella olisi 13 836 euroa.

Tontin ja Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Lupapiste-palvelun mukaan vuokratontille on myönnetty rakennuslupa lokakuussa 2018 ja rakentaminen on aloitettu loppuvuodesta 2018. Rakentamiseen liittyvä sijaintikatselmus on suoritettu joulukuussa 2019, jolloin asuinrakennuksesta on ollut valmiina perustukset ja sokkeli. Tämän jälkeen rakentaminen ei ole mainittavasti edennyt.

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

Rakentamisveloitteen määrääjän pidentämisestä (Bredanniitynkujia)

Kaupunginhallitus on päättänyt (KH 20.4.2020 § 68, [linkki](#) ja KH 25.5.2020 § 99, [linkki](#)) pidentää edellä mainitun kahden vielä rakentamattoman vuokratontin rakentamisveloitteen määrääaikaa yhdellä vuodella edellyttäen, että vuokralainen hakee rakennuslupaa asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille / toimittaa rakennuslupahakemuksen päivitetyt suunnitelmat Rakennusvalvontaan 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Edelleen KH päätti, että mikäli rakennuslupaa ei ole haettu 15.10.2020 mennessä tai rakentamista ei ole aloitettu 31.5.2021 mennessä, määrääjän pidentäminen raukeaa välittömästi ja kaupunki irtisanoo vuokratontin maanvuokrasopimuksen ja perii sopimuksen mukaisen sopimussakon. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoituksen.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella pidentää rakentamisveloitteen määrääaikaa joko hakemuksen mukaisesti yhden vuoden tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran. Määrääjän pidennykseen liittyvien sanktioitujen ehtojen asettamista ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi huomioiden, että tontin rakentaminen on aloitettu ja rakentamista edistetty sekä toisaalta huomioiden myös yhteiskunnassa vallitsevaan poikkeukselliseen tilanteeseen liittyvä epävarmuus muun muassa matkustusrajoituksista ja näiden vaikutuksista rakentamisen aikatauluun.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määrääaikaa. Käytössä olevien tietojen perusteella näyttää todennäköiseltä, että rakentamisveloitetta ei täytetä määrääajassa. Tällöin kaupunki voi irtisanoa vuokrasopimuksen määrääajan 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 hänellä vaikuttaa olevan aikomus jatkaa aloittamaansa rakentamista. Tontin rakentamisen kannalta lienee tehokkaampaa pidentää määrääaikaa kuin irtisanoa vuokrasopimus ja luovuttaa tontti uudelleen.

Edellä esitetyn perusteella ja erityisesti huomioiden KH:n 20.4.2020 (§ 68) ja 25.5.2020 (§ 99) tekemät päätökset esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaa pidennetään yhdellä vuodella (8.11.2021 saakka).

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

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että kaupunki pidentää liitteessä mainitun vuokratontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä vuodella (8.11.2021 saakka).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.