

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

YLKV 10.05.2022 § 51

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 31.12.2022 asti. Vuokralaisen mukaan ikkunatoimitus viivästyi todella pahasti ja tämä puolestaan viivästytti julkisivutöitä. Lisäksi tontille valmiiksi tilattu julkisivumateriaali vahingoittui odotusaikana. Vuokralaisen mukaan suurimmat työt on saatu nyt tehtyä ja keskitytään sisätöihin.

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 käyttöön otettavaksi. 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 2022 vuotuisen vuokran perusteella olisi noin 19 000 euroa.

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä vuokratontilla ja tontin rakentumisesta

Vuokralainen haki vuonna 2020 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).

Tämän jälkeen vuokralainen haki vuonna 2021 vuokratonttiin kohdistuvan

rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä 31.5.2022 asti perustellen hakemustaan ikkunoiden toimituksen viivästymisellä. Yhdyskuntavaliokunta päätti 27.10.2021 § 108 ([linkki](#)), että kaupunki pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa 31.5.2022 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 edelleen kesken kyseessä olevalla tontilla. Kaupunki pidensi syksyllä 2020 yhteensä kolmen tontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä vuodella siten, että pidennetyt määräajat päättyivät marras-joulukuussa 2021. Yhdellä näistä tonteista rakentaminen valmistui määräaikana. Kaupunki pidensi syksyllä 2021 kahden vielä keskeneräisen tontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa; kyseessä olevan tontin osalta toukokuun 2022 loppuun saakka ja toisen tontin osalta vuoden 2021 loppuun saakka. Rakentaminen toisella tontilla on valmistunut.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella edelleen pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa joko hakemuksen mukaisesti 31.12.2022 saakka tai muun sopivaksi katsomansa lisääjän verran.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määräaikaa. Käytössä olevien tietojen perusteella vaikuttaa, 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. Rakentaminen tontilla on edistynyt viime syksyn tilanteeseen verrattuna. Tontin rakentamisen kannalta lienee tehokkaampaa pidentää määräaikaa kuin irtisanoa vuokrasopimus ja luovuttaa tontti uudelleen huomioiden erityisesti, että tontilla sijaitsee keskeneräinen rakennus.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaa pidennetään 31.12.2022 saakka.

Hallintosäännön 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 määräaikaa 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Litteet:

Vuokratontin tiedot (Extranet)

Oheismateriaali:

Anomus 16.4.2022 (Extranet)

Jakelu:

Vuokralainen