

Tontin 167-5-5102-12 kaupan purkaminen

KRAKLIK 31.01.2023 § 18
2537/10.00.02.01/2021

Rakennusliike M. Laukkanen Oy on ostanut 20.12.2021 kaupungilta perustettavan yhtiön lukuun Niinivaaralla sijaitsevan 3373 m² suuruisen tontin, kiinteistötunnus 167-5-5102-12, rakennuksineen ja liittymineen 1 251 251 euron kauppahinnalla. Tontilla sijaitsee purkukuntoinen entinen kirjastorakennus liittymineen.

Ostaja maksoi kauppahinnasta varausmaksuna 31 281 euroa ja kaupanteon yhteydessä 10 prosenttia eli 125 125 euroa eli yhteensä 156 406 euroa. Loppuosa kauppahinnasta eli 1 094 845 euroa jäi maksettavaksi viimeistään 31.8.2022. Kaupan ehtojen mukaan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan. Entisen kirjastorakennuksen ja liittymien osalta omistusoikeus siirtyi ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Kaupan ehtojen mukaan tontille tuli rakentaa kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä käyttöönottokatselmuksen. Kauppakirjaan sisältyi ehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan sopimussakkona enintään kauppahinnan suuruisen rahamäärän, mikäli ostaja ei täytä rakentamisvelvoitetta eikä kaupunki ole myöntänyt jatkoaikaa rakentamiselle.

Rakennusliike M. Laukkanen Oy perusti Asunto Oy Joensuun Suvikuja 5 -nimisen yhtiön 3.8.2022. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 6.9.2022. Vastuu kaupasta on siirtynyt perustetulle yhtiölle.

Koska loppukauppahintaa ei ole maksettu, tontin omistus ei ole siirtynyt ostajalle.

Asunto Oy on ilmoittanut marraskuussa 2022, että markkinatilanteesta johtuen se ei saa tarvitsemaansa ulkopuolista rahoitusta rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Kaupunki sekä Rakentaja M. Laukkanen Oy:n ja Asunto Oy Joensuun Suvikuja 5 edustajat ovat neuvotelleet asiasta. Rakentaja M. Laukkanen Oy ja Asunto Oy Joensuun Suvikuja 5 ovat tehneet kaupungille kirjallisen esityksen kaupan purkamisesta seuraavin ehdoin:

- kauppa puretaan keskinäisellä sopimuksella ja tontin, rakennusten ja liittymien omistusoikeus jää kaupungille
- ostaja suorittaa kaupungille vahingonkorvauksena 206 406 euroa, joka maksetaan siten, että kaupunki pitää ennakkomaksuna maksetun varausmaksun ja käsirahan yhteensä 156 406 euroa ja Asunto Oy maksaa lisäksi kaupungille rahana 50 000 euroa.
- Rakentaja M. Laukkanen sitoutuu lainaamaan Asunto Oy:lle vahingonkorvauksesta rahana maksettavan osuuden.

Asunto Oy on toimittanut kaupungille selvityksen taloudellisesta tilanteestaan. Selvityksen mukaan Asunto Oy:llä ei ole varoja loppukauppahinnan tai mahdollisen sopimussakon suorittamiseksi. Asunto Oy on myös toimittanut kaupungille selvitystä siitä, että ulkopuolisen rahoituksen saaminen asemakaavan mukaisen rahoitushankkeen toteuttamiseksi on hankalaa tai mahdotonta.

Asunto Oy:n taloudellisesta tilanteesta johtuen kauppahintasaamisen ja mahdollisen sopimussakon periminen oikeusteitse tuottaisi ainoastaan tarpeettomia oikeudenkäynti- ja muita kustannuksia. Kaupan purkamisen jälkeen tontille olisi mahdollista etsiä uusi ostaja välittömästi markkinatilanteen sen mahdollistaessa.

Koska kaupunkirakennelautakunta on päättänyt nyt kysymyksessä olevan kaupan hyväksymisestä, tarvitaan kaupunkirakennelautakunnan päätös kaupan purkamiseksi.

Valmistelija: yhdyskuntalakimies Juha Martikainen ja kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valtuuttaa kaupungingeodeetin sopimaan Asunto Oy Joensuun Suvikuja 5 kanssa 20.12.2021 tehdyn kiinteistönkaupan purkamisesta siten, että Asunto Oy Suvikuja 5 maksaa kaupungille vahingonkorvauksena kaupan purkautumisesta vähintään 206 406 euroa ja muutoin parhaiksi katsomillaan ehdoilla.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.