

Kiinteistön määräalasta 176-403-11-120 tehdyn kaupan ehtojen tarkasteleminen

Kunnanhallitus 23.01.2023 § 7, Kiinteistön määräalasta 176-403-11-120 tehdyn kaupan ehtojen tarkasteleminen

Valmistelija	Tekninen johtaja Timo Möttönen
Asian tausta	2. päivänä tammikuuta 2019 Jani Halonen on ostanut Leijonakiinteistöt Oy:n lukuun Juuan kunnalta osoitteessa Karjalantie sijaitsevan määräalan kiinteistöstä 176-403-11-120 Pikku-Ainola. Alueella on voimassa oleva asemakaava (kv 18.12.2008 § 48). Määräala on luovutettu rakentamista varten. Kauppakirjan kohdassa 7 (muut kauppaehdot): 7.1 Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen asemakaavan mukaisesti kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. 7.3 Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvoitettaan tai on toiminut vallintarajoituksen vastaisesti, on hän velvollinen maksamaan sopimus sakkona 30 % kauppahinnasta. Kunta voi myöntää vapautuksen tai huojennuksen sopimussakon suorittamisvelvollisuudesta. 5. päivänä kesäkuuta 2021 on suoritettu lohkomisen rekisteröinti (176-403-11-165). Kiinteistölle ei ole haettu rakennuslupaa kauppakirjan kohdassa 7.1 määritettyyn ajankohtaan mennessä, eikä sen jälkeen. Asia on tarkistettu vuoden 2023 alussa. Koska ostaja ei ole noudattanut kauppasopimuksen ehtoja, kunnanhallituksen on päätettävä jatkotoimenpiteistä. Tekninen johtaja on tiedustellut suullisesti asiasta, mutta asia vaatii virallisen kuulemisen ennen asian ratkaisua. Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Saatan asian kunnanhallituksen tietoon ja esitän, että ennen asian ratkaisemista asianosaisella (Leijonakiinteistöt Oy) varataan tilaisuus tulla kuulluksi kaupanehtojen (7.1) täyttämättä jättämisestä.
Perustelut	Asianosaisen kuuleminen. Kauppakirja 7 muut kauppaehdot (7.1 ja 7.3)
Päätös	Hyväksyttiin. Tekninen johtaja Timo Möttönen oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Kunnanhallitus 09.10.2023 § 185, Kiinteistön määräalasta 176-403-11-120 tehdyn kaupan ehtojen tarkasteleminen

Valmistelija	Kuntarakennepalveluiden johtaja Timo Möttönen
Asian tausta	Kunnanhallitus on kokouksessa 23.01.2023 § 7 päättänyt, että asianosaisella, Leijonakiinteistöt Oy, varataan tilaisuus tulla kuulluksi kaupanehtojen (7.1) täyttämättä jättämisestä. Leijonakiinteistöt Oy:ltä on tullut kaksi vastausta asiaan, joissa molemmissa myönnetään kauppakirjan ehdoissa kohdassa 7.1 rakennusvelvoitteen täyttämättä jättäminen kolmen vuoden määräaikaan mennessä. Vastauksissa on perusteltu monista erinäisistä syistä, miksi rakennusvelvoitetta ei vielä ole täytetty. Leijonakiinteistö Oy on esittänyt vastauksissaan mahdollisen tontin myymisen sekä jatkokeskustelemaan toteutustavoista. On myös esitetty, että Juuan kunta myöntää vapautuksen sopimus sakosta ja alueen rakentamisvelvoite poistuu (kauppakirja kohta 7.3) ja näin saadaan lisää aikaa järkevän ja tuottavan toiminnan aikaansaamiseksi tontille.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että 1. Leijonakiinteistöt Oy hakee ko. tontille kaavan mukaista rakennuslupaa määräaikaan 31.03.2024 mennessä. Kiinteistön omistajan tulee siistiä omistamansa alue. 2. Juuan kunnanhallitus myöntää Leijonakiinteistö Oy:lle mahdollisuuden myydä tontin kolmannelle osapuolelle määräaikaan 31.03.2024 mennessä. Tämä ei kuitenkaan voi johtaa rakennusvelvoitteen päättämiseen vaan mahdolliselle uudelle omistajalle annetaan uusi, mutta alkuperäistä kolmea vuotta lyhyempi määräaika. Myymiseen tulee olla kunnanhallituksen lupa. Mikäli kumpikaan vaihtoehdoista ei täyty määräaikaan mennessä, niin sopimussakko lankeaa suoritettavaksi.
Perustelut	Lisääajan perusteena on koronapandemian sattuminen rakentamisvelvoite ajalle ja sen myötä rakennuskustannusten raju nouseminen, mikä osaltaan on vaikeuttanut rakennushankkeiden käynnistymistä ja toteuttamista. Juuan kunta kaavoittaa tontteja rakentamistarkoitusta varten ja mikäli sopimussakko (tonttien myyntiehdot kohta 7.1) jätettäisiin toteuttamatta määräajan umpeuduttua, niin se mahdollistaisi jatkossakin kaavoitettujen tonttien rakentamatta jättämisen.
Päätös	Tilapalvelupäällikkö Kati Heinonen poistui kokouksesta ennen asiain käsittelyä klo 17.33. Päätösehdotus hyväksyttiin. Kuntarakennepalveluiden johtaja Timo Möttönen ja elinvoimavastaava

Antti Asikainen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.44.

Kunnanhallitus 11.03.2024 § 41
17/10.00.02.00/2023

Julkinen

Valmistelija Kuntarakennepalveluiden johtaja Timo Möttönen

Asian tausta 2. päivänä tammikuuta 2019 Jani Halonen on ostanut Leijonakiinteistöt Oy:n lukuun Juuan kunnalta osoitteessa Karjalantie sijaitsevan määräalan kiinteistöstä 176-403-11-120 Pikku-Ainola.

Kauppakirjan ehtojen mukaan:

7.1 ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen asemakaavan mukaisesti kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä.

7.3 Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvoitettaan tai on toiminut vallintarajoituksen vastaisesti, on hän velvollinen maksamaan sopimus sakkona 30 % kauppahinnasta. Kunta voi myöntää vapautuksen tai huojennuksen sopimussakon suorittamisvelvollisuudesta.

Nämä ehdot eivät ole täyttyneet ja asia on saatettu kunnanhallitukselle tiedoksi (23.01.2023 § 7).

Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Asianosaiselle annettiin mahdollisuus tulla kuulluksi.

Kuultuaan Leijonakiinteistöt Oy:tä, kunnanhallitus päätti kokouksessaan 09.10.2023 § 185 seuraavaa:

1. Leijonakiinteistöt Oy hakee ko. tontille kaavan mukaista rakennuslupaa määräaikaan 31.03.2024 mennessä. Kiinteistön omistajan tulee siistiä omistamansa alue.
2. Juuan kunnanhallitus myöntää Leijonakiinteistö Oy:lle mahdollisuuden myydä tontin kolmannelle osapuolelle määräaikaan 31.03.2024 mennessä. Tämä ei kuitenkaan voi johtaa rakennusvelvoitteen päättämiseen vaan mahdolliselle uudelle omistajalle annetaan uusi, mutta alkuperäistä kolmea vuotta lyhyempi määräaika. Myymiseen tulee olla kunnanhallituksen lupa.

Mikäli kumpikaan vaihtoehtoista ei täyty määräaikaan mennessä, niin sopimussakko lankeaa suoritettavaksi.

Leijonakiinteistöt Oy:n Jani Halonen ilmoitti 27.02.2024 kuntarakennepalveluiden johtaja Timo Möttöselä, että Leijonakiinteistöt Oy hakee lupaa Juuan kunnanhallitukselta myydä Pikku-Ainola tontti (176-403-11-120) kauppakirjan ehtojen mukaan. Tontille on löytynyt sopiva ostajaehdokas.

Esittelijä	Hallintojohtaja Jäppinen Aki
Päätösehdotus	Juuan kunnanhallitus myöntää luvan Leijonakiinteistöt Oy:lle myydä kiinteistö Pikku-Ainola (176-403-11-120) kolmannelle osapuolelle 30.04.2024 määräaikaan mennessä. Kauppakirjan laatimisen ehtona on, että uusi kiinteistön omistaja ilmoittaa kirjallisesti Juuan kunnalle sitoutuvansa samoihin kauppakirjan ehtoihin, kuin Leijonakiinteistöt Oy ostaessaan Pikku-Ainola kiinteistön, poikkeuksena kohta 7.1 jossa ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen asemakaavan mukaisesti kahden (2) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Kunnanhallitus valtuuttaa kuntarakennepalveluiden johtajan hoitamaan asian.
Perustelut	Juuan kunta kaavoittaa tontteja rakentamistarkoitusta varten ja mikäli rakentamisvelvoite (tonttien myyntiehdot kohta 7.1) jätettäisiin toteuttamatta, niin se mahdollistaisi kaavoitettujen tonttien rakentamatta jättämisen. Tontin kaupan myötä rakentamisvelvoitteen täyttymiselle on paremmat edellytykset. Määräaika on esitetty kolmen vuoden sijaan kahteen vuoteen, sillä kaavoitetun tontin rakentaminen on viivästynyt huomattavasti. Määräaika alkaa omistusoikeuden siirtymisestä ja sopiminen edellyttää kunnanhallituksen päätöksen lainvoimaa.
Sovellettavat säädökset	Hallintosäännön 5 luvun 2 §:n 2 mom. 1 ja 11 kohdat.
Päätös	Hyväksyttiin.