

Oikaisuvaatimus sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyömisestä kiinteistöllä 426-405-75-140

Elinympäristölautakunta 08.10.2024 § 124

221/10.00.02.04/2024

Ostaja on ostanut teollisuustontin 426-405-75-140 Liperin kunnalta 21.12.2020. Kauppakirjan kohdan 9. mukaisesti ostaja on sitoutunut rakentamaan vähintään 30 % tontin rakennusoikeudesta olevan uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä käyttöönottokatselmuksen.

Kunta on lähettänyt tontin ostajalle 11.1.2023 kirjeen, jossa on ilmoitettu määräajan umpeutumisesta ja ohjeistettu rakennusluvan hakemiseen ja mahdollisen jatkoajan hakemiseen. Samalla ostajalle on ilmoitettu, että mikäli näin ei toimita, kunta panee maksuun kauppakirjan mukaisen sopimussakon.

Rakennusvelvoitteen määräaika on umpeutunut 21.12.2023, eikä rakennuslupahakemusta jätetty tai rakentamisvelvoitteelle haettu jatkoaikaa. Rakentamisvelvoitetta ei siten ole täytetty.

Kunta lähetti tiedoksi teknisen johtajan päätöksen 15.5.2024 koskien rakennusvelvoitteen laiminlyönnistä johtuvan sopimussakon 30 000 euron maksuunpanoa oikaisuvaatimuksineen.

Asianosainen jätti 3.6.2024 oikaisuvaatimuksen, jossa pyysi asian käsittelylle jatkoaikaa sekä ehdotti, että kunta esim. ostaa tontin takaisin itselleen (liite).

Kunta tiedotti kaikkia sopimusrikkomuksen alaisia ja jatkoajan tarvitsijoita kirjeellä 6.6.2024, että oikaisuvaatimusasiat viedään vasta kesän jälkeen lautakuntakäsittelyyn. Käsittelyn siirtämisen sisäisenä perusteena oli, että asianosaisen etuun liittyviä ”Rakennusvelvoitteiden jatkamista ja sopimuskorvauksia muuttuneessa yhteiskunnallisessa tilanteessa” käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 11.06.2024 § 82 ja päätettiin kunnanhallituksessa 17.06.2024 § 123; jonka päätöksellä mm. jatkoajan korvausten ja sopimussakkojen määrät puolitettiin.

Tasapuolisuuden vuoksi, on syytä asettaa päätös koskemaan kaikkia vuoden 2024 asianosaisia, joita vastaavat päätökset koskevat, vaikka maksuunpanopäätös olisi tehty ennen em. kunnanhallituksen päätöstä riippumatta siitä, onko asianosainen tehnyt oikaisuvaatimuksen vai ei - ja siten mm. puolittaa heidän korvausvastuunsa.

Edellä mainittu huomioiden kunta lähetti jatkotoimia varten asianosaisille 26.8.2024 vielä kirjeen, jossa pyydettiin valitsemaan menettelytapa sopimussakkoon ja rakennusveloitteen jatko aikaan liittyen 9.9.2024 mennessä. Asianosainen ei vastannut kirjeeseen. Tällöin katsotaan kirjeen mukaisesti, että asianosainen on valinnut vaihtoehdon a), jossa: *Alennettu rakennusveloitteen laiminlyönnin sopimussakko maksetaan ja samalla haetaan rakennusveloitteelle jatko aikaa enintään 30.6.2027 saakka. Rakennusveloitteen jatkoajan vuosittainen veloitus korvataan kunnalle 50 % alennuksella.*

Edellä mainitun perusteella asian käsittelyssä on muodostunut asianosaisen kannalta myönteinen jatko aika ja esitys tontin ostamisesta kunnalle on myös käsitelty.

Vaikutusten arviointi	Kunta valvoo aktiivisesti tontin luovutukseen liittyviä sopimuksia ja toimii tasapuolisesti ja johdonmukaisesti laadittujen sopimusten mukaisesti. Kunta myös osoittaa ymmärrystä rakentajien muuttuneeseen maailmantilanteeseen ja rakentamisedellytysten muutoksiin.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää antaa edellä esitetyn vastauksen ostajan jättämään oikaisuvaatimukseen ja toteaa, että alennettu rakennusveloitteen laiminlyönnin sopimussakko laitetaan maksuun sekä asianosaista edellytetään hakemaan rakennusveloitteelle jatko aikaa enintään 30.6.2027 saakka kunnanhallituksen 17.06.2024 § 123 päätöksen mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus
Ote	asianosainen, kunnanhallitus
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	rakennusvalvonta
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152