

Oikaisuvaatimus sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyömisestä kiinteistöllä 426-405-80-97

Elinympäristölautakunta 08.10.2024 § 125

218/10.00.02.04/2024

Asianosainen on vuokrannut erillispientalojen tontin 426-405-80-97 Liperin kunnalta 28.3.2019. Vuokrasopimuksen kohdan 6,6 mukaisesti vuokraaja on sitoutunut rakentamaan vähintään 80 k-m² tontin rakennusoikeudesta olevan uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä käyttöönottokatselmuksen.

Kunta on lähettänyt asianosaiselle muistutuksen rakentamisvelvoitteen umpeutumisesta 13.1.2022. Asianosainen on hakenut ja saanut rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa 28.3.2024 saakka. Rakennuslupahakemusta ei ole jätetty eikä rakentamisvelvoitteelle haettu uutta jatkoaikaa. Rakentamisvelvoitetta ei siten ole täytetty.

Kunta lähetti tiedoksi teknisen johtajan päätöksen 15.5.2024 koskien rakennusvelvoitteen laiminlyönnistä johtuvan sopimussakon 15 000 euron maksuunpanoa oikaisuvaatimuksineen.

Asianosainen on toimittanut 24.5.2024 oikaisuvaatimuksen koskien vuokraamansa tontin 426-405-80-97 rakentamisvelvoitteen 15.5.2024 laiminlyömisestä annetulla hallintopäätöksellä § 15 perittävää sopimussakkoa. Perusteena oli halukkuus palauttaa tontti kunnalle koska asianosainen ei ole saanut tontille asiakasta, eli ei ole voinut rakentaa. Sopimussakkoa pidettiin kohtuuttomana (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 jatkoaikaan liittyen 9.9.2024 mennessä. Asianosainen vastasi tiedusteluun valitsemalla vaihtoehdon b) jossa: *Alennettu sopimussakko maksetaan ja tontin vuokraaja ja kunta sopivat eri sopimuksella vuokrasopimuksen purkamisesta ja tontin palauttamisesta kunnan hallintaan korvauksetta. Tontin arvo ei saa olla alkuperäisestä merkittävästi laskenut vuokraajan toimien johdosta (mahdollinen korvausneuvottelu).*

Edellä mainitun perusteella asian käsittelyssä on muodostunut asianosaisen kannalta myönteinen jatkoaika ja esitys tontin palauttamisesta kunnalle on myös käsitelty.

Vaikutusten arviointi	Kunta valvoo aktiivisesti tontinluovutukseen 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 kiinteistön 426-405-80-97 vuokraajan jättämään oikaisuvaatimukseen ja toteaa, että alennettu rakennusveloitteen laiminlyönnin sopimussakko laitetaan maksuun sekä käynnistetään sopimusneuvottelut tontin palauttamiseksi kunnalle kunnanhallituksen 17.06.2024 § 123 päätöksen mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus
Ote	asianosainen, kunnanhallitus
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	rakennusvalvonta
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152