

Oikaisuvaatimus sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyömisestä kiinteistöllä 426-405-78-505

Elinympäristölautakunta 08.10.2024 § 127

213/10.00.02.04/2024

██████████ ovat vuokranneet Liperin kunnalta 16.8.2017 erillispientalojen tontin. 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 asianosaisille muistutuksen rakentamisvelvoitteen umpeutumisesta 28.1.2020. Asianosaiset ovat hakeneet ja saaneet rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa 16.8.2023 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.

Asianosaiset ovat toimittaneet 23.5.2024 päivätyn oikaisuvaatimuksen koskien vuokraamansa tontin 426-405-78-505 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisestä 15.5.2024 annetulla hallintopäätöksellä § 9 perittävää sopimussakkoa. Asianosaiset vaativat vuokranantajaa vapauttamaan vuokralaiset joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa pyydetään vuokranantajaa purkamaan maanvuokrasopimus, koska vuokralaiset ovat laiminlyöneet maanvuokrasopimuksen kohdassa 6.6 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden (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 rakennusvelvoitteen jatkoajaksi liittyen 9.9.2024 mennessä. Asianosainen vastasi tiedusteluun valitsemalla vaihtoehdon b) jossa: *Alennettu sopimussakko maksetaan, poislukien ”ja tontin vuokraaja ja kunta sopivat eri sopimuksella vuokrasopimuksen purkamisesta ja tontinpalauttamisesta kunnan hallintaan korvauksetta. Tontin arvo ei saa olla alkuperäisestä merkittävästi laskenut vuokraajan toimien johdosta (mahdollinen korvausneuvottelu)”*, sillä vuokraajat ovat siirtäneet tontin vuokraoikeuden kaupalla kolmannelle osapuolelle. Ratkaisu vastaa siis todellisuudessa tilannetta a), jossa tulee hakea myös rakennusvelvoitteen jatkoajaa 50 % alennuksella.

Edellä mainitun perusteella asian käsittelyssä on muodostunut asianosaisen kannalta myönteinen jatkoajaksi ja asianomainen vastaa sakkomaksusta. Rakentamisvelvoitteen jatkoajan hakeminen jää uuden vuokralaisen haettavaksi.

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 asianosaisen jättämään oikaisuvaatimukseen ja toteaa, että alennettu rakennusvelvoitteen laiminlyönnin sopimussakko laitetaan maksuun sekä käsitellään erillisestä hakemuksesta rakentamisvelvoitteen uusi jatkoajaksi kunnanhallituksen 17.06.2024 § 123 päätöksen mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus
Ote	asianosainen, kunnanhallitus
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	rakennusvalvonta
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152