

Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 12.6.2023 § 225 / Begäran om omprövning av kommunstyrelsens beslut 12.6.2023 § 225

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 11.09.2023 § 276

417/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör
Lääti Maija, maija.laati(at)sipoo.fi

Tontin 753-414-0003-0152 omistaja on jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien kunnanhallituksen 12.6.2023 tekemää päätöstä § 225 tontin rakentamisvelvoitteeseen liittyvän sopimussakon poistamisesta tai kohtuullistamisesta. Kyseessä on kielteinen päätös tontinomistajan anomukseen, jolla hän on pyytänyt tontin rakentamisvelvoitteeseen liittyvän sopimussakon poistamista tai kohtuullistamista. Oikaisuvaatimuksessaan tontin omistaja pyytää, että rakentamisvelvoitteeseen liittyvän sakon osalta huomioidaan aikaisemmin kunnan tekemät lisäaikapäätökset (2kpl) rakentamisvelvoitteen osalta, jolloin mahdollinen sakko on maksimissaan 10 % tontin ostohinnasta.

Kiinteistöstä on allekirjoitettu kauppakirja 29.4.2019. Kauppakirjan ehtoihin sisältyy rakentamisvelvoiteaika sekä sopimussakko. Kauppakirjan sopimusehdon mukaisesti ostaja on sitoutunut rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupantekopäivästä lukien siihen valmiustasteeseen, että käyttöönottotarkastus on pidetty. Sopimusehtojen mukaisesti ostaja on velvollinen suorittamaan kunnalle kauppahinnasta lasketun sopimussakon, joka on määritetty 3 vuoden jälkeen kolmeksi vuodeksi vuosittain 10 % + 10 % + 10 % kauppahinnasta, mikäli hän laiminlyö rakentamisvelvoitteen. Rakentamisvelvoitteelle voi perustellusta syystä myöntää jatkoa.

Tontin omistajalle on myönnetty jatkoaikaa rakentamiselle kaksi kertaa. Tonttipäällikön päätöksellä 30.6.2022 § 87 29.4.2023 saakka ja Kunnanhallituksen päätöksellä 22.5.2023 § 168. Viimeisin myönnetty rakentamisvelvoiteaika umpeutuu 29.4.2024 mikäli sitä koskeva sopimus allekirjoitetaan 30.9.2023 mennessä. Tonttipäällikkö on valtuutettu pidentämään rakentamisvelvoitetta 29.4.2025 saakka, mikäli hankkeelle on 29.4.2024 mennessä myönnetty rakennuslupa.

Tontin omistaja on perustellut anomustaan myönnettyillä rakentamisvelvoitteen lisäajoilla. Kaupantekoaikajankohdasta lukien 29.4.2024 tulee kuluneeksi viisi vuotta, eli rakentamisvelvoiteaika on ylittynyt kahdella vuodella. Tällöin kauppakirjan mukainen sopimussakko olisi 20 % kauppahinnasta. Mikäli lisäaikaa myönnetään vielä tämän jälkeen 29.4.2025 saakka, tulee kyseeseen kauppakirjan mukainen täysi sopimussakko 30 %. Mikäli sopimussakko lasketaan lisäaikapäätösten mukaisista määräajoista, olisi 29.4.2024 sopimussakko 10 % kauppahinnasta, jonka jälkeen sopimussakon määrä lisääntyy tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti seuraavana kahtena vuotena 10 %.

Sipoon kunnan tontinluovutuksiin liittyy ehtoja, joilla halutaan varmistaa tonttien rakentuminen kohtuullisella aikataululla. Nämä ehdot tontin ostaja on hyväksynyt kauppasopimuksen allekirjoittaessaan. Sipoon kunnan käytäntönä rakentamisvelvoitteiden pidennyksiä koskevissa sopimuksissa on ollut laskea sopimussakkoajan kulumisen kaupantekoaikajankohdasta, ei lisäajan päättymisen ajankohdasta. Sipoon kunnan tulee kohdella tonttien ostajia yhdenvertaisesti.

Kunnanhallituksen päätöksen 22.5.2023 § 168 mukainen sopimus rakentamisveloitteen määräajan pidentämisestä on päätöksen mukaan allekirjoitettava viimeistään 30.9.2023. Koska asian käsittely on oikaisuvaatimuksen myötä kesken, on tontin omistaja pyytänyt lisää aikaa sopimuksen allekirjoittamiselle. Koska sopimus tulee sisältämään myös sopimussakkoa koskevia kohtia, on tarkoituksenmukaista antaa lisää aikaa sopimuksen allekirjoittamiselle.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus toteaa, että sopimussakko perustuu Sipoon kunnan voimassa oleviin tontinluovutusehtoihin, 29.4.2019 allekirjoitettuun kauppakirjaan sekä Sipoon kunnan vakiintuneeseen toimintatapaan rakentamisveloitteiden pidentämisen osalta.

Edellä mainituin perustein kunnanhallitus päättää todeta, että oikaisuvaatimus ei anna aihetta muuttaa kunnanhallituksen päätöstä 12.6.2023 § 225.

Kunnanhallituksen päätöksen 22.5.2023 § 168 mukaista määräaika rakentamisveloitteen määräajan pidentämisestä tehtävän sopimuksen allekirjoittamiseksi pidennetään 30.11.2023 saakka.

Kommunstyrelsen fastställer att avtalsboten grundar sig på Sibbo kommuns gällande principer för tomtöverlåtelse, köpebrevet undertecknat 29.4.2019 och Sibbo kommuns etablerade handlingssätt avseende förlängningar av byggnadsförpliktelser.

Med ovanbemälda grunder beslutar kommunstyrelsen att konstatera att rättelseyrkandet inte ger anledning att ändra kommunstyrelsens beslut

Tidfristen för att underteckna avtalet för förlängning av byggnadsförpliktelse enligt kommunstyrelsens beslut 22.5.2023 § 168 förlängs till 30.11.2023.

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että asia palautetaan valmisteluun.

Föredraganden ändrade sitt förslag så att ärendet återremitteras för ny beredning.

Päätös / Beslut Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt återremittera ärendet för ny beredning.

Liitteet / Bilagor