

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen vuokrattu määräala kiinteistöllä 753-421-0034-0003 WALTERS / Förlängning av byggnadsförpliktelsen på ett utarrenderat outbrutet område av fastigheten 753-421-0034-0003 WALTERS

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 17.06.2024 § 210

645/10.00.02.02/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Mika Lehtonen, mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on vuokrannut noin 2 367m² määräalan kiinteistöstä WALTERS 753-421-0034-0003 Vaahteramäen yrityspuiston alueen asemakaavamuutoksen L3, Martinkylä alueelta kunnanhallituksen päätöksien § 52 8.3.2016 ja § 307 27.11.2018 perusteella Baufix Oy:lle (Y-tunnus 2915083-8). 7.3.2019 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on määräaikaan kestoltaan 30 vuotta ja maanvuokralain 5 luvun mukainen muu maanvuokra. Vuokralaisella on oikeus siirtää sopimus kolmannelle kuntaa kuulematta. Määräalalla on rakennusoikeutta voimassa olevan asemakaavan mukaan tehokkuudella 0,25, eli 592 k-m².

Baufix Oy on luovuttanut sopimuksen eteenpäin 4.12.2020 CNP Finland Oy:lle (Y-tunnus 2816207-9) mutta luovutuksen riittävyyden takia uusi vuokralainen on saanut vuokraoikeudensa rekisteröidyksi vasta 17.5.2023, eikä tämän takia ole voinut hakea rakennuslupaa tai edistää rakennushanketta väliaikana.

Maanvuokrasopimuksessa on ollut rakentamisvelvoite, jonka mukaan vuokralainen on sitoutunut rakentamaan vähintään 50% tontin rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Ehtoa vahvistaa sovittu 8 521 € sopimussakko mikäli vuokralainen ei määräaikaan täytä rakentamisvelvoitetta. Rakentamisvelvoite on erääntynyt maksettavaksi riittävällä ajanjaksolla.

CNP Finland on hakenut erääntyneen rakentamisvelvoitteen uudistamista ja ettei kunta perisi jo erääntynyttä sopimussakkoa 8 521 euroa. Sipoon kunta on aiemmin myöntänyt jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen, jos vuokralainen on kyennyt näyttämään, ettei ole kyennyt toteuttamaan rakentamisvelvoitetta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä.

Kunnan hallintasäännön mukaan (kunnanhallituksen toimivalta 12 kohta) helpotuksen tai vapautuksen myöntämistä yksittäistapauksissa kunnalle tulevan julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta, kun helpotuksen tai vapautuksen määrä on enintään 100 000 euroa ja jos helpotuksen tai vapautuksen myöntäminen ei kuulu jonkin muun toimielimen toimivaltaan.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää jatkaa rakentamisvelvoitteen määräaikaan kolme vuotta tämän päätöksen päivämäärästä. Jo erääntynyttä sopimussakkoa 8 521 euroa, ei peritä, jos rakentamisvelvoite on täytetty 17.6.2027. Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta laaditaan erillinen sopimus.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija kaksi yhdessä valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta.

Kommunstyrelsen beslutar att förlänga byggnadsförpliktelsen med tre år

från detta beslutsdatum. Det redan förfallna avtalsvitet på 8 521 euro tas inte ut om byggnadsförpliktelsen uppfylls senast 17.6.2027. Ett separat avtal utarbetas om förlängningen av byggnadsförpliktelsen.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna avtalet om förlängningen av byggnadsförpliktelsen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kohdekartta