

Kaupungin suostumus vuokraoikeuden myyntiin rakentamattomana

Kaupunginhallitus 09.10.2023 § 432
667/10.00.02/2023

Valmistelija Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kokkolan kaupunki vuokrasi 7.12.2021 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kokkolan Aluetaksi Oy:lle 979 m²:n suuruisen tontin 272-51-21-17, osoitteessa Joukahaisenkatu 4. Vuokrasopimus perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 25.10.2021 § 476.

Vuokrasopimuksessa on seuraavat ehdot:

2.2. **Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusasetuksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

6.3 **Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajan kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Rakentamattoman tontin edelleen luovutus on kielletty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 2.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 6.7 mukaisen sopimussakon.

6.7 **Sopimussakko**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran viisikymmenkertaisen määrän

Liite A § 432

Vuokrasopimus

Liite B § 432

Kartta

Kokkolan Aluetaksi Oy on 31.8.2023 allekirjoitetulla ja 1.9.2023 korjatulla kauppakirjalla myynyt omistamansa tontin 51-21-18 rakennuksineen PKK Sähkö Oy:lle, johon vuokratontti 51-21-17 rajoittuu.

PKK Sähkö Oy on ilmoittanut halukkuutensa vuokraoikeuden ostamiseen.

Liite C § 432

Anomus

Oheisaineistona kauppakirja ja sen korjaus.

Sopimussakko

Vuokrasopimuksen mukainen rakentamisveloitteen aikaraja on päättymässä 7.12.2023, mutta hankkeelle ei ole haettu rakennuslupaa. Vuokralainen ei ole sopimusaikana ollut yhteydessä kaupunkiin rakentamisen määräajan jatkamiseksi. Alueelle on rakennettu alle 10 m²:n suuruinen rakennus, joka ei tarvitse rakennuslupaa. Rakennuksen ei voida katsoa täyttävän vuokrasopimuksen ehdon täyttämistä, koska alueen rakennusoikeus on 244 kem². Kyseessä on siten lupa-anomuksen lisäksi myös sopimusrikkomus.

Asia on ollut esillä kaupunkiympäristön maankäyttötiimissä 6.9.2023. Maankäyttötiimi toteaa, että rakentamisveloitteen tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee rakennettua ja kaupungin rakentama kunnallistekniikka ym. infrastruktuuri saadaan käyttöön ja tontit kiinteistöverotuksen piiriin. Tontteja ei luovuteta varastoon vaan luovutuksen ehtona on todellinen rakennushanke, jonka toteuttamisen aikataulu on kaupungin tiedossa. Niinpä maankäyttötiimi pitää tärkeänä, että kaupunki pitää tiukan linjan tässäkin tapauksessa ja määrää rakentamisveloitteen rikkomisesta vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon. Kohtuulliseksi sopimussakoksi katsotaan puolen vuoden vuokra 370,51 euroa.

Lupa siirtää vuokraoikeus rakentamattomana

Vuokra-alueen käyttäminen PKK Sähkö Oy:n ostaman tontin yhteydessä on tarkoituksenmukaista, joten vuokraoikeuden siirtoon ei tältä osin ole estettä. Vuokrasopimuksessa mainittu kahden vuoden rakentamisveloite alkaa uudestaan vuokraoikeuden luovuttamisesta. Vuokraoikeuden luovutus PKK Sähkö Oy:lle tulee tapahtua korvauksetta.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 myöntää Kokkolan Aluetaksi Oy:lle luvan luovuttaa vuokraoikeus tonttiin 51-21-17 rakentamattomana PKK Sähkö Oy:lle.
- 2 määrätä Kokkolan Aluetaksi Oy:n maksamaan sopimussakkoa 370,51 euroa.

Käsittely	Jäsen Koljonen esitti, että sopimussakkoa ei peritä. Jäsen Teerikangas kannatti esitystä.
	Koska oli tehty sopimussakon perimättä jättämistä koskeva esitys, puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.
Äänestys	Suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan esitys sai 9 ääntä ja Koljosen vastaesitys sai 2 ääntä. Äänestyksessä annettiin yksi tyhjä ääni.
	Liite D § 432 Äänestyslista
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösesityksen.