

Kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoite

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 94
206/10.00.00/2024

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Kokkolan kaupunki myi Tykotec Oy:lle tontin 17-11-2 osoitteessa Koppisentie 12 kauppakirjalla 25.11.2021. Kauppakirjan kohdassa 8. Rakentamisvelvoite todetaan:

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusasetuksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Edelleen saman kauppakirjan 12. kohdassa Sopimussakko todetaan:

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahinnan kertasuorituksena, ellei myyjä vapauta ostajaa joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

Liite A § 94 Kauppakirja

Tontin omistajaan on oltu yhteydessä puhelimitse marraskuun lopussa 2023, jolloin omistaja on ilmoittanut hakevansa jatkoaikaa rakentamiselle. Hakemusta ei kuitenkaan saapunut, joten yritykseen otettiin yhteyttä uudelleen sähköpostitse 15.2.2024. Kaupunki tarjosi myös vaihtoehdoksi, että kaupunki voisi ostaa tontin takaisin myyntihinnalla. Omistaja vastasi kyselyyn samana päivänä ja toteaa tontin rakentamisen viivästymisen johtuvan pääsuunnittelijan suunnitelman puutteista. Pääsuunnittelija on jouduttu vaihtamaan. Lisäksi näiden viivästysten jälkeen maailman markkina- ja korkotilanne on muuttunut radikaalisti yritykselle epäedulliseen suuntaan. Omistaja pyysi jatkoaikaa rakentamiselle siten, että rakentaminen tapahtuisi vuoden 2025 loppuun mennessä.

Asia on ollut esillä kaupunkiympäristön maankäyttötiimissä 21.02.2024. Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua, kaupungin rakentama kunnallistekniikka ym. infrastruktuuri käyttöön ja rakennukset kiinteistöverotuksen piiriin. Kenellekään ei luovuteta tonttia "varastoon" vaan luovutuksen ehtona on todellinen rakennushanke, jonka toteuttamisen aikataulu on kaupungin tiedossa. Rakentamisvelvoitteen kontrolloinnissa on oltava tiukkana sillä muuten voi seurauksena olla, että keskeneräisiä rakennushankkeita viivytetään. Tämä tiukka linja on yhtenevä myös

aikaisemmin vastaavissa tapauksissa noudatetun käytännön kanssa.

Maankäyttöihin mielestä on tärkeää, että tontin 17-11-2 sopimuksen mukaiseen rakentamiseen saadaan pitävä aikataulu, jotta hanke saadaan etenemään.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että:

- 1 Tykotec Oy:lle luovutettuun tonttiin 17-11-2 liittyvät, kauppakirjassa 25.11.2021 mainitut rakentamis- ja sopimussakkovelvoitteet muutetaan seuraaviksi:
 - a) Tontille suunnitellun rakennuksen rakennuslupaa varten tarvittavat asiakirjat on toimitettava lupakäsittelyyn viimeistään 31.03.2024.
 - b) Tosiasiallinen rakentaminen tulee aloittaa 30.09.2024 mennessä. Rakennuksen tulee olla valmis 2025 loppuun mennessä.
 - c) Kauppakirjassa 25.11.2021 mainittu sopimussakko 29 050 euroa pannaan perintään, mikäli a) tai b) kohdan mainituissa aikarajoissa ei ole pysytty.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.