

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n anomus rakennusajan pidentämiseksi / Valitus rakennusvelvoitteen myöhästymissakosta / Sopimus Kuortaneen kunnan sekä Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n välillä / Anomus rakentamisajan pidentämisestä /Oikaisuvaatimus

KHALL 24.06.2019 § 123

Kunnanjohtaja

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy on toimittanut kunnanhallitukselle 9.6.2019 päivätyn anomuksen, jolla se hakee kolmen vuoden lisäaikaa rakennushankkeelle. Kirjeen mukaan rakennushanke on vielä suunnitteluvaiheessa.

Yhtiö osti kunnalta 22.6.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sampolan asemakaava-alueelta kaksi vierekkäistä rakennuspaikkaa, numerot 1 ja 2 korttelissa 140. Myydyn määrärajan pinta-ala oli noin 8540 m².

Asemakaavan mukainen merkintä on kaupankohteessa KL-3, liikerakennusten korttelialue. Kaavan mukainen tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,30.

Kauppakirjassa todetaan kohdassa Rakentamisvelvoite seuraavaa:

"Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille kaavatarkoituksen mukaisia tiloja kahden vuoden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä vähintään 1/3 tontin sallitusta kerrosalasta.

Kunnanhallituksella on oikeus perustellusta syystä antaa jatkoaikaa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi."

Kunnanjohtajan ehdotus:

Huomioiden anomuksessa esitetyn perusteen kunnanhallitus päättää myöntää rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi lisäaikaa kaksi (2) vuotta.

Keskustelun kuluessa kunnanjohtaja täydensi ehdotustaan seuraavasti: Kunnanhallitus päättää todeta, ettei se tämän jälkeen tule myöntämään lisäaikaa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin kokouksessa tehdyllä lisäyksellä täydennettynä.

KHALL 16.08.2021 § 165

Kunnanjohtaja

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy ei ole täyttänyt kauppakirjan mukaista rakennusvelvoitetta määräaikaan mennessä. Yrityksen kanssa on 3.8.2021 käyty keskustelu tilanteesta. Tässä yhteydessä on tuotu esille vaihtoehtona kauppakirjan mukaisen sopimussakon maksamiselle mahdollisuus, että kunta ostaa tontin takaisin. Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy ei ole ollut halukas myymään tonttia takaisin kunnalle.

Kunnan ja yrityksen välillä tehdyssä kauppakirjassa todetaan kohdassa Sopimussakko seuraavaa: "Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden tai luovuttaa tontin edellä mainitun kohdan 10 vastaisesti rakentamattomana, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin pinta-alaan perustuen 3,00 euroa / m².

Myyjä voi kirjallisesta anomuksesta siirtää tai vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta."

Kunta on lähettänyt Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:lle kauppakirjan lähtökohtana olevan sopimussakon, 3,00 euroa / m² eli yhteensä 25.620 euroa. Sopimussakon maksaminen on jaksotettu kolmeen erään.

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy on toimittanut kunnanhallitukselle 12.8.2021 päivätyn valituksen, jossa vaatii poistamaan rakennusvelvoitteen myöhästymisen perusteella yritykselle langetetun sopimussakon seuraavin perustein:
1. Alueella on tehty tutkimus-, maanleikkaus- ja salaojitustyöt sekä ajettu hiekka-

ja murskekerrokset, n. 1 – 1,5 metrin paksuudelta tiivistettynä

2. Kaksi liittymää on tehty putkitettuna alueelle kaavatieltä

3. Tontin rakentamisesta on toteutettu 13 %

4. Rakennustarkastajan kanssa on neuvoteltu liitteen mukaisen hallin rakentamisen aloittamisesta heti, kun rakennuslupa saadaan tämän valituskirjelmän mukainen sakko poistettuna

Yritys on teettänyt kuvat rakennuksesta, jonka aikoo rakentaa kyseiselle tontille. Rakennustarkastajan mukaan kyseinen halli on tontille soveltuvaa rakentamista ja kyseisten perustustöiden olevan ennakoivaa työtä, että paikalle voi rakentaa hallin. Raskaalle kalustolle hallia tehtäessä myös piha on perustettava. Kaikki tontille tehty on sääntöjen mukaista ja tähtää rakentamiseen ja sen nopeaan aloittamiseen.

Kunnanvaltuusto päättää sopimussakon suuruudesta päättäessään kunkin alueen myyntiehdosta. Ottaen huomioon Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n kanssa laaditun kauppakirjan mukaisen mahdollisuuden neuvotella sopimussakosta sekä yrityksen tontille jo tekemät valmistelutyöt tulevaa rakentamista silmälläpitäen, voidaan sopimussakko puolittaa 50 %:iin kauppahinnasta. Tällöin Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:ltä perittävän sopimussakon summaksi muodostuu yhteensä 12.810 euroa.

Kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus päättää

1) merkitä tiedoksi Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n valituksen koskien rakennusvelvoitteen myöhästymissakkoa,

2) että esittelytekstissä mainituin perustein Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:ltä peritään rakennusvelvollisuuden määräajassa laiminlyöntiin liittyen sopimussakkona 50 % kauppahinnasta, yhteensä 12.810 euroa, ja

3) että sopimussakon maksaminen voidaan jaksottaa kolmeen erään.

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun jatkoselvityksiä varten.

KHALL 06.09.2021 § 176 -----

Kunnanjohtaja

Kunnan sekä Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n kanssa on neuvoteltu tilanteesta. Yrityksen kanssa solmittavaksi on laadittu luonnos sopimuksesta, jolla varmistetaan vuoden aikana toteutuva rakentaminen tontille. Sopimusluonnokseen sisältyy alkuperäisen sopimussakon (3,00 euroa / m²) realisoituminen kokonaan tai osittain vuoden aikana, mikäli asetetut ehdot eivät toteudu. Mikäli rakennuksen käyttöön hyväksyvää käyttöönottokatselmusta ei ole 6.9.2022 mennessä tehty, on tällöin ensisijaisena toimintamallina kuitenkin tontin mahdollisine osittain valmiine rakennuksineen kunnalle myynti, mikäli kunnalla on halukkuutta ostaa tontti rakennuksineen.

Yrityksen tarkoituksena on rakennuttaa tontille pinta-alaltaan noin 500 m² oleva halli, jota koskevia perustamistöitä on jo tehty. Kunnanvaltuuston 24.9.2014 § 38 hyväksymien myyntiehtojen mukaan tontille tulee rakentaa kaavatarkoituksen mukaisia tiloja vähintään 1/3 tontin sallitusta kerrosalasta. Yrityksen tämänhetkinen rakentamissuunnitelma ei tätä ehtoa täytä. Jo tehtyjen perustamistöiden sekä rakentamisen edistymisen todennäköisyyden johdosta on kuitenkin perusteltua hyväksyä hallin rakentaminen sopimusluonnoksen määrittelemällä aikataululla, vaikkei edellä mainittu pinta-alaa koskeva edellytys täytyisikään. Rakentamisoikeutta jää tontille mahdollista myöhempää lisärakentamista varten.

Liite Sopimusluonnos

Kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää hyväksyä

liitteenä olevan sopimusluonnoksen Kuortaneen kunnan sekä Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n väliseksi sopimukseksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin kokouksessa yksimielisesti tehdyllä muutoksella niin, että kunnanhallitus päätti täsmentää sopimusluonnoksen kohtaa "Rakentamisaikataulu ja sopimusehdot" seuraavasti:

3. Rakennusvalvontaviranomaisen suorittama käyttöönottokatselmus, jossa hyväksytään rakennuksen käyttöönotto, on tehtävä 6.9.2022 mennessä.

Mikäli hanke ei toteudu aikataulun (6.9.2022 mennessä valmis) mukaisesti on yritys ensisijaisesti velvollinen myymään tontin alkuperäisellä kauppahinnalla mahdollisine osittain valmiine rakennuksineen kunnalle siinä tapauksessa, että kunta on halukas kauppaan.

Khall 08.12.2022 § 253

Valmistelija

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy on toimittanut kuntaan 23.11.2022 päivätyn kirjeen. Yritys pyytää kohteliaimmin valmistuksen siirtämistä 30.8.2023 asti. Asiaa on käsitelty jo Tiedonannoissa kunnanhallituksessa 28.11.2022.

Kirje on toimitettu kunnanhallitukselle esityslistan oheismateriaalina. Asiakirja on osittain salassapidettävä Lain viranomaisen toiminnan julkisuudesta 24 §:n 25)-kohdan nojalla.

Kunnanhallitus on kahden vuoden lisäajan myöntäessään 24.6.2019 § 123 päättänyt ettei se tämän jälkeen tule myöntämään lisäaikaa. Tämän jälkeen kunnanvaltuusto on 11.10.2021 § 60 päättänyt hyväksyä kunnan ja yrityksen välillä tehdyn sopimuksen, jolla on ollut tarkoitus varmistaa 6.9.2022 mennessä tontille toteutuva rakentaminen. Rakentaminen ei ole kuitenkaan toteutunut sopimuksen mukaisesti, vaan rakentaminen on kesken. Kunta on lähettänyt yritykselle sopimuksen mukaisen sopimussakon (päivätty 4.11.2022). Kirjeessään Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy ilmoittaa tyytymättömyytensä kyseiseen laskuun koskien hallirakentamista.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että

- 1) Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n 23.11.2022 päivytyssä kirjeessään hallin valmistumiseen pyytämää jatkoaikaa ei myönnetä
- 2) yritykselle lähetetty sopimussakko pidetään voimassa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin

Khall 09.01.2023 § 271
484/00.04.02/2022

Valmistelija

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Esittelijä

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Kunnanhallituksen päätöksestä 8.12.2022 § 253 on tehty oikaisuvaatimus (päivätty 21.12.2022). Oikaisuvaatimuksen tekijänä on Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy, allekirjoittajina Antti Lantela ja Helena Lantela. Oikaisuvaatimuksen perusteina tuodaan esille että hallin toteutumisaste on 70% sekä piha-alueet viemäröinteen, rakentaminen mahdollisuuksien mukaan maailmantilanne, tavaran toimituksien ja hintojen rajut nousut huomioiden sekä valtiovallan tuki yrityksille maailmantilanteesta johtuen. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan myös esille ettei yritys ole voinut tietää rakennusta suunniteltaessa maailmantilanteen menevän näin huonoksi. Oikaisuvaatimuksen mukaan hallityömaalle on käytetty omarahoitteista rahaa 300.000 euroa.

Oikaisuvaatimuksessa sen tekijät toteavat katsovansa, että sakkomaksun osuus olisi 30% 25.620 eurosta (valmiusaste huomioiden). Oikaisuvaatimuksen liitteenä on kunnan rakennustarkastajan lausunto, jossa esitetään maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaisesti hankkeelle lisäajan myöntämistä, koska pyrkimyksenä on saada rakennus valmiiksi ja sille tarkoitettuun käyttöön. Lausunnon mukaan rakennus on tällä hetkellä valmiina noin 70%, puutteena laatta ja lämmitysjärjestelmä ja nosto-ovet. Rakennustarkastajan mukaan rakennuksessa on valmiina perusteet, seinäelementit, yläpohja kokonaisuudessaan ja tontilla asennusta vaille odottavat ikkunat, vesi ja viemäri liittymät tehty.

Oikaisuvaatimusmenettelystä säädetään kuntalain 16 luvussa. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella (Hallituksen esitys eduskunnalle kuntalaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 268/2014 vp). Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n oikaisuvaatimuksessa esille tuodut seikat ovat sen kaltaisia että se voidaan katsoa tehdyksi tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Kyseistä oikaisuvaatimusta ja sen johdosta tehtävää päätöstä arvioitaessa on otettava huomioon kunnanvaltuuston 11.10.2021 § 60 hyväksymä, kunnan ja Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n välillä tehty sopimus rakentamisen varmistamisesta 6.9.2022 mennessä. Lisäksi on huomioitava yhdenvertaisuusperiaate liittyen tilanteisiin, joissa kauppakirjaan sisältyvän määräajan ylityksessä on jouduttu ratkaisemaan sopimussakon täytäntöönpano.

Kunnanvaltuuston hyväksymä sopimus on tehty ja osapuolten kesken allekirjoitettu tilanteessa, jossa alun perin vuonna 2017 tehdyn rakennuspaikkakaupan myötä syntynyt rakentamisen kahden vuoden määräaika on ylittynyt vuonna 2019, ja jonka jälkeen yritykselle on kunnanhallituksen toimesta myönnetty vielä kaksi vuotta lisääaikaa (samalla päättäen ettei tämän jälkeen lisääaikaa tulla myöntämään). Nyt ollaan siis tilanteessa, jossa runsas vuosi sitten hyväksytyyn sopimuksen sisältämä määräaika on myös ylittynyt. Sopimus ei itsessään tunne tilannetta, jossa sopimussakko jätettäisiin kokonaan perimättä tilanteessa jossa rakennus olisi 6.9.2022 mennessä osittain valmis. Sopimuksen ehtona sakon perimättä jättämiselle on, että rakennukseen liittyen on 6.9.2022 mennessä suoritettu rakennustarkastajan toimesta käyttöönottokatselmus, jossa hyväksytään rakennuksen käyttöönotto. Sopimus ei myöskään itsessään tunne tilannetta, jossa rakennuksen ollessa 6.9.2022 keskeneräinen sakko jätettäisiin osittain perimättä tilanteessa missä hankkeen aiemmissa vaiheissa (kyseisen sopimuskauden aikana) ei ole sakkoa maksettu. Hankkeen aiemmissa vaiheissa (kyseisen sopimuskauden aikana) yritykseltä ei ole sopimussakkoa peritty. Sopimuksen mukaan ensisijaisena vaihtoehtona tilanteessa, jossa hanke ei ole toteutunut aikataulun mukaisesti on tontin myynti kunnalle mahdollisine osittain valmiine rakennuksineen alkuperäisellä kauppahinnalla, mikäli kunta on halukas kauppaan. Tätä vaihtoehtoa ei ole kuitenkaan nähty relevanttina.

Hallintolain 6 §:ssä käsitellään hallinnon oikeusperiaatteita, johon liittyy muun muassa vaatimus hallinnossa asioivien tasapuolisesta kohtelusta. Hallituksen esityksessä Eduskunnalle hallintolaiksi ja laiksi hallintolainkäyttölain muuttamisesta (HE 72/2002 vp) todetaan muun muassa, että ratkaisutoiminnan tulisi olla johdonmukaista siten, että harkinnan kohteena olevia tosiseikkoja arvioidaan samankaltaisissa tapauksissa samoin perustein. Säännönmukaisesta

käytännöstä poikkeamisen olisi perustuttava tapauksen erityislaatuun. Huomioiden että muutamassa muussakin tapauksessa kaupan kohteeseen liittyvän toimenpiteen määräajan ylittyessä on sen omistajalta sopimussakko peritty, voidaan sen perimistä myös Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:ltä pitää johdonmukaisena. Myös osassa mainituista realisoituneista sopimussakkoista on kauppakirjaan sisältyvän määräajan aikana tehty tiettyjä toimenpiteitä asioiden edistymiseksi, joten Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n hallin osittaista valmiuttakaan ei voida pitää erityisenä poikkeustapauksena, olletikin kun huomioidaan että yritykselle on laaditun sopimuksen muodossa annettu vielä vuoden jatkoaika jo annetun kahden vuoden jatkoajan jälkeen. Lisäksi huomioitava on, että jo loppuvuodesta 2021 on rakentamiseen liittyvissä kustannuksissa ollut nousua, joskin helmikuussa 2022 syttyneen Ukrainan sodan myötä niiden kustannukset ovat kallistuneet entisestään. Ottaen huomioon rakentamiselle myönnetty lisäajat, ei kallistuneita rakentamiskustannuksiakaan voida pitää tekijöinä jotka toimisivat perusteina sakon kokonaan tai osittain perimättä jättämiselle.

Kunnanhallituksen kokouksen 8.12.2022 § 253 päätöksen esittelytekstiin ja päätösehdotukseen on hallintolain 51 ja 52 §:n mukaisesti korjattu kirjoitusvirheen korjauksena yrityksen nimi muotoon Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy.

Liite	Oikaisuvaatimus liitteineen
Päätösehdotus:	Kunnanhallitus päättää hylätä Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen edellä olevassa, asiaa koskevassa esittelytekstissä esille tuotavin perustein.
Käsittely:	Asiasta käydyn keskustelun kuluessa Alpo Santanen teki esityksen, että oikaisuvaatimus hyväksytään. Santasen esitystä ei kannatettu.
Päätös:	Esittelijän esitys hyväksyttiin kunnanhallituksen päätökseksi.
Lisätietojen antaja	Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, teemu.puolijoki@kuortane.fi , 050 406 6645