Kiinteistön edelleen luovuttaminen rakentamattomana, kortteli 211 tontti 3

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 219
346/10.00.02/2024

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupunki on 21.4.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Asunto Oy Ylöjärven Harjunhelmelle asuinkerrostalojen korttelialueelta kiinteistön 980-428-39-303 osoitteesta Leikinpolku 1 sekä määräosan asemaavan mukaiselta autopaikkojen korttelialueelta kiinteistöstä 980-428-4-152.

KAS asunnot Oy ja sen yleishyödylliseksi yhteisöksi nimetty KAS kodit Oy ovat neuvotelleet asunto-osakeyhtiön osakekannan omistavan Arkta Oy:n kanssa joko asunto-osakeyhtiön tai sen omistaman tontin ostamisesta sekä rakennushankkeen toteuttamisesta tontille.

Heikon markkinatilanteen ja pysähdyksissä olevan asuntokaupan vuoksi hanketta ollaan käynnistämässä ARA-kohteena. KAS kodit Oy on 28.5.2024 saanut hankkeelle ARA:lta myönteisen ehdollisen varauksen.

Kiinteistöä koskevan 21.4.2023 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta tonttia edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumusta edelleen luovutukselle ja sen ehdoille. Tontin rakentamattomana edelleen luovuttaminen tarkoittaisi sitä, että kiinteistön ostaja ja nykyinen omistaja olisi velvollinen suorittamaan huomattavan sopimussakon myyjälle eli tässä tapauksessa Ylöjärven kaupungille.

KAS asunnot Oy on lähettänyt 10.7.2024 Ylöjärven kaupunginhallitukselle hakemuksen, jossa kaupunkia pyydetään suostumaan rakentamattoman tontin edelleen luovuttamiselle seuraavin ehdoin:

- Edelleen luovuttamisen kauppahinta on ARA:n hyväksymä enimmäistonttihinta
- Rakentamisvelvoiteajalle (3 vuotta) myönnetään jatkoaikaa siten, että rakentamisvelvoiteaika alkaa edelleen luovuttamisen kauppakirjan allekirjoittamisesta. Perusteluna tähän on se, että alkuperäisen kauppakirjan rakentamisvelvoiteajasta on kulunut jo yli vuosi eikä kohteen valmiiksi saattamista alkuperäisessä aikataulussa pidetä mahdollisena
- Sopimussakon määrä tulee olla enintään 5 % kauppahinnasta alkuperäisessä sopimuksessa olevan 150 % sijasta. Perusteluna tähän on se, että alkuperäisen kauppakirjan ehtojen mukainen sopimussakko on ARA-toimijalle ja ARA-hankkeessa mukana olevalle liian suuri

Tässä tapauksessa kiinteistön edelleen luovuttaminen rakentamattomana mahdollistaa heikossa markkinatilanteessa rakennushankkeen käynnistämiseen tarvittavat edellytykset ja siten nähdään kaikkien osapuolten etuna.

Rakentamisvelvoiteajan jatkamiselle ei nähdä estettä sen mahdollistaessa kohteen valmiiksi saattamisen realistisessa aikataulussa.

Tässä tapauksessa vaadittavien perusteiden vapauttaa myyjä ja ostaja kokonaan sopimussakon suorittamisesta hakemuksen mukaisen kiinteistön ja kiinteistön määräosan rakentamattomana luovuttamisen osalta voidaan katsoa täyttyvän.

Sopimussakko -ehtoa ei kuitenkaan voida yhdenvertaisuuden nimissä muuttaa tai poistaa vallintarajoituksen mukaisista kiinteistöä koskevista vastaisista luovutuskirjoista.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: tontti-insinööri, Janne Kuronen, p. 050 501 3295, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaalit: KAS asunnot Oy:n hakemus 10.7.2024 kiinteistön luovuttamiselle rakentamattomana
Alkuperäinen kauppakirja

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että

1. Asunto Oy Ylöjärven Harjunhelmelle myönnetään lupa luovuttaa omistamansa kiinteistö 980-428-39-303 sekä määräosa (22/38) kiinteistöstä 980-428-4-152 edelleen rakentamattomana KAS kodit Oy:lle seuraavin kaupan osapuolia velvoittavin ehdoin:

2. kauppahinta ei saa ylittää alkuperäisen 21.4.2023 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista myyntihintaa.

3. rakentamisvelvoiteajalle myönnetään jatkoaikaa siten, että kolmen (3) vuoden rakentamisvelvoiteaika alkaa edelleen luovuttamisen kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Ostajan tulee sitoutua rakentamisvelvoiteajan kuluessa rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset sekä hyväksymään alkuperäisen kauppakirjan kohdasta 4. ilmenevän tontille kohdistuvan rasitteen. Rakentamisvelvoiteajalle on mahdollista anoa jatkoaikaa.

4. esiin tuoduin perustein KAS asunnot Oy:n 10.7.2024 lähettämässä hakemuksessa tarkoitetun mukainen asunto-osakeyhtiön myyminen tai asunto-osakeyhtiön omistaman kiinteistön ja määräosan kiinteistöstä edelleen luovuttaminen rakentamattomana ei aiheuta syytä periä asiassa sopimussakkoa.

5. KAS asunnot Oy:n hakemuksessa esitetyn mukaisesti ostajan tulee sitoutua olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta rakentamattomana edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleen luovutukselle ja sen ehdoille.

6. Mikäli tämän pykälän oheismateriaalina olevan hakemuksen mukainen kiinteistön omistaja laiminlyö tämän päätöksen kohdan 3. mukaisen rakentamisvelvoitteen tai luovuttaa kiinteistön ja/tai kiinteistön määräosan rakentamattomana edelleen ilman kaupungin kirjallista suostumusta, on hakemuksen mukainen ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa alkuperäiseen kauppakirjaan kirjatun mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin.