

## **Anomus vuokratontin ostamisesta ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä**

301/10.01.03/2018

Kaupunginhallitus 28.05.2018 § 215

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Maskun Murske Oy on 17.4.2018 toimittanut kaupungille anomuksen vuokratonttinsa ostamisesta ennen vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämistä. Kyseessä on Naantalin kaupungin 8. kaupunginosan (Luolala) korttelin 12 tontti nro 13 (529-8-12-13) osoitteessa Viestitie 6. Tontin pinta-ala on 25 126 m<sup>2</sup>. Anomus on liitteenä.

LIITE B4, KH 28.5.2018

Vuokrasopimus on tehty 23.10.2015 ja vuokra-aika on 30 vuotta 22.10.2045 asti. Vuokrasopimuksen 4.2 kohdan rakentamisvelvoitteen mukaan vuokralainen on sitoutunut rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2000 k-m<sup>2</sup>, 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti. Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Kaupunkisuunnittelujaosto on 19.12.2016 § 60 myöntänyt Maskun Murske Oy:lle sen 8.6.2016 toimittaman anomuksen perusteella pidennystä rakentamisvelvoitteelle siten, että pidennys on 3 vuotta rakennusluvan voimaantulosta.

Maskun Murske oli hakenut rakennuslupaa kesäkuussa 2016 ja rakennuslautakunta on myöntänyt luvan 8.6.2016 § 25. Rakennuslupa on saanut lainvoiman 16.7.2016 ja rakennusvelvoitetta on pidennetty 16.7.2019 asti.

Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin varalta vuokrasopimuksen kohdassa 6.4 on sovittu sopimussakosta, jonka perusteella vuokralainen on sitoutunut maksaman kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kaksinkertaisen määrän rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunne velvoite on täytetty.

Vuokrasopimuksen kohdan 5.6 mukaisesti vuokralaisella on osto-oikeus vuokra-alueeseen sen jälkeen, kun yllä selostettu rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli kiinteistökauppa allekirjoitetaan 3 vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, kauppahintana on vuokran perusteena oleva tontin laskennallinen arvo. Kolmen vuokravuoden jälkeen vuokranantaja päättää erikseen kauppahinnan.

Tontin rakentumisen edistämiseksi ei ole tarkoituksenmukaista luovuttaa

kiinteistön omistusoikeutta ennen kuin rakentamisvelvoite vuokrasopimuksen mukaisesti on täytetty. Tämä ajatus ilmenee myös vuokrasopimuksen ehdoista 4.2 Rakentamisvelvoite sekä 5.6 Vuokralaisen osto-oikeus, jossa osto-oikeus vuokran määräytymisen perusteena olevaan tontin arvoon on kytketty rakentamisvelvoitteen ripeään toteuttamiseen (3 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta). Vuokrasopimuksen ehdoista poikkeamiseen ei myöskään ole esitetty muita tai erityisiä perusteita.

**KAUPUNGINJOHTAJA:**

Kaupunginhallitus hylkää Maskun Murske Oy:n anomuksen saada ostaa vuokratonttinsa 529-8-12-13 ennen vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämistä edellä selostetuin perustein.

**KAUPUNGINHALLITUS:**

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.