

335/10.00.02/2024

Rakentamisveloitteen määräajan jatkaminen ja sopimussakon kohtuullistaminen / kiinteistö 505-407-11-1621 / Rauhamäen alue

Asia

Kunta on myynyt Rauhamäen alueelta 28.6.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla korttelin 794 tonttia 1 vastaavan kiinteistön 505-407-11-1621. Kauppakirja sisältää rakentamisveloitteen, jonka mukaan ostajat sitoutuvat rakentamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 35 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä (28.6.2024 mennessä) siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisveloitteen laiminlyönti mahdollistaa kauppakirjan kohdan 10 mukaisen sopimussakon perimisen ja kohdan 11 mukaisen kaupan purkamisen. Sopimussakko on 25 % kauppahinnasta ($41\,270,00 \cdot 25\% = 10\,317,50$ €) määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa ja muita ehtoja.

Rakennushanke on viivästynyt. Kuntakehitysjohtaja jatkoi päätöksellään 13.5.2024 § 26 rakentamisveloitteen määräaikaa siten, että uudisrakennuksen rakennustyöt tuli aloittaa 30.9.2024 mennessä ja saattaa valmiiksi 28.6.2026 mennessä.

Todetaan, että hakijan kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 26.10.2022 § 171 (lupatunnus 22-0216-R). Tontilla on aloitettu autotallin rakentaminen. Asuinrakennuksen rakentamista ei ole aloitettu, eikä rakentamisluvan mukaista aloituskokousta ole sen osalta järjestetty.

Ostaja on pyytänyt 25.5.2026 vastaanotetulla sähköpostiviestillä rakentamisveloitteeseen lisää jatkoaikaa. Hakemuksen mukaan rakentaminen on tarkoitus saada valmiiksi kesällä 2027.

Kuntakehityspalvelun toimintasäännön mukaan kuntakehitysjohtaja päättää lykkäyksen myöntämisestä omakotitonttien myyntiehtojen mukaisen rakentamis- tai muun sellaisen velvollisuuden täyttämistä.

Päätös

1. Päätän jatkaa kiinteistön 505-407-11-1621 kauppakirjan (allekirjoitettu 28.6.2021) kohdan 6 mukaista rakentamisveloitteen määräaikaa niin, että uudisrakennuksen rakennustyöt tulee saattaa valmiiksi 30.8.2027 mennessä (yhteensä noin 3 v jatkoaika) siten, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

2. Mikäli kohdassa 1 mainittua rakentamistamiselveloitetta ei täytetä 30.8.2027 mennessä, tullaan ostajalta perimään sopimussakkoa siihen saakka, kun rakentamiselveloite on täytetty.

Kauppakirjan kohdan 10 mukaista sopimussakkoa kohtuullistetaan kuitenkin seuraavasti:

- 30.8.2027 jälkeen peritään sopimussakkona 5 % kauppahinnasta (2063,50 euroa)
- 30.8.2028 jälkeen peritään sopimussakkona 10 % kauppahinnasta (4127,00 euroa)
- 30.8.2029 jälkeen peritään sopimussakkona 25 % kauppahinnasta jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes rakentamiselveloite on täytetty.

Kauppakirjan ja rakentamiselveloitteen muut ehdot säilyvät ennallaan.

Päätös perustuu

kuntakehityslautakunta 19.3.2025 § 35 (toimintasääntö)

Päätöksentekijä

Gummerus Vesa
Kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu

Ossi Eronen, Tiina Soini ja kuntakehityslautakunta

Tiedoksianto asianosaisille:

Tämä päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi: 2.6.2026

Tämä päätös on lähetetty tiedoksi (Kuntalaki 139 §)

-postitse pvm / tiedoksiantaja:

-sähköpostilla pvm / tiedoksiantaja: 2.6.2026 / TV

OIKAISUVAATIMUSOHJE**Oikaisuvaatimusohjeet**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mäntsälän kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite
Mäntsälän Kuntakehityslautakunta
Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
kirjaamo@mantsala.fi
puh. 019-264 5000 (vaihe)

Mäntsälän kunnan kirjaamon yhteystiedot:
Osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mantsala.fi

Kunnan palvelupiste Vinkin puhelinnumero on 040- 314 5273 ja se on avoinna arkisin ma 9-17, ti - to 9-15, pe 8.30-14. Suljettuna Vinkki on ma-pe klo 11-12.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.