

Tekninen lautakunta	§ 473	10.12.2013
Tekninen lautakunta	§ 146	10.09.2019
Tekninen lautakunta	§ 42	16.02.2021

Omakotitontin 740-15-210-11, Rengastie 61, rakentamisvelvoitteen jatkoaika-anomus

74/62.622/2008

TL § 473 Selostus: Vsevojod Shevelev on ostanut Savonlinnan kaupungilta tontin 740-15-210-11, Rengastie 61, 23.5.2008 allekirjoitetulla kauppakirjalla.

Kauppakirjan sopimusehtoihin sisältyy seuraava rakentamisvelvoite:
"8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten sekä kaupungin rakennuslautakunnan 20.2.2008 § 19 hyväksymien rakentamishojjeiden mukaisen uudisrakennuksen.

Rakentaminen on aloitettava 31.5.2010 mennessä ja saatettava viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja."

Tonttia ei ollut rakennettu 23.5.2013 mennessä asemakaavan mukaisesti, sillä on tälläkin hetkellä ainoastaan keskeneräinen talousrakennus.

Kauppakirjan sopimusehtoihin sisältyy myös seuraava sopimussakkoehdotus:

"11. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitettun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % kauppahinnasta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty, kuitenkin enintään 50 % kauppahinnasta. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta kertasuorituksena. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta."

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta Savonlinnan kaupunki on käynnistänyt kauppakirjan sopimusehtojen mukaisten sopimussakkojen perimiset. Omistajalle lähetettiin kesällä 2013 asiaan liittyvä kirje ja sanktiolasku (7.700 euroa), mutta tuolloin omistajaan ei saatu yhteyttä. Nyt kaupunki on aloittanut perintätoimet.

Shevelev on toimittanut asiamiehensä välityksellä 29.11.2013 saapuneen tontin rakentamisveloitteen jatkoaika-anomuksen. Anomus pöytäkirjaliitteenä A.

Anomuksessa hän toteaa, että talousrakennuksella on rakennuslupa, ja sen tulee olla sisältä valmis 1.3.2014 mennessä ja samoin ulkopuolelta keväällä 2014. Asuinrakennukselle lupaa ei ole vielä haettu, mutta sen suunnittelusta on tehty sopimus 28.11.2013 (erikseen toimitettu sopimusjäljennös).

Anomuksessa esitetään, että rakentamisveloitteen määräaika jatkettaisiin 31.12.2015 asti ja, että kaupunki vapauttaisi ko. määräaikaan asti sopimussakkojen maksamisesta.

Ostaja ilmoittaa perusteluissaan, että rakentamista on viivästyttänyt rakentajien kanssa syntynyt riita-asia, jota edelleen käsitellään oikeudessa. Tämä on vaikuttanut siihen, ettei myöskään asuinrakentamista päästy suorittamaan määräajassa.

Rakennusvalvontatoimistosta saadun tiedon mukaan talousrakennukselle on myönnetty rakennuslupa 8.10.2010. Periaatteessa rakentamisveloitteitauluun olisi tullut anoa jatkoaikaa ennen määräajan umpeutumista. Toisaalta ottaen huomioon tontilla syntynyt rakentamista viivyttänyt tilanne ja se, että rakentaminen on ollut kuitenkin menossa määräajan täytyessä, voitaneen anomukseen suostua ehdolla, että asuinrakennuksen tulee olla valmis ja loppukatselmus suoritettuna 31.12.2015 mennessä.

valmistelu: kaupungingeodeetti Timo Nokelainen, 044 417 4640

Teknisen johtajan esitys:

Esitys kokouksessa.

Käsittely:

Tekninen johtaja teki kokouksessa asiasta seuraavan esityksen:

"Lautakunta toteaa, että Vsevojod Shevelevin rakentamisveloitteen jatkoaika-anomus on tehty vasta puoli vuotta määräajan umpeutumisen jälkeen ja siinä vaiheessa, kun sakkomaksu on ollut perinnässä.

Lautakunta päättää, että kaupunki perii sopimuksen mukaisen rakentamisveloitteen laiminlyönnistä Vsevojod Sheveleviltä sakkomaksuna ensimmäisen erän 7.700 euroa. Samalla lautakunta päättää antaa rakentamisveloitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.12.2015 saakka. Sopimuksen mukaiset seuraavat neljä sakkomaksuerää lankeavat maksuun 1.1.2016 alkaen vuoden välein, ellei rakenta-

misvelvoitetta ole täytetty."

Päätös: Lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan kokouksessa tekemän esityksen.

Tiedoksi: Vsevojod Shevelev

Kaupunginlakimies

Toimenpiteet: Maankäyttö

TL § 146

Selostus: [REDACTED] on lähestynyt teknistä lautakuntaa 1.8.2019 päivätyllä anomuksella. Anomuksellaan hän pyytää armahdusta 23.5.2008 Savonlinnan kaupungilta ostamansa kiinteistön 740-15-210-11, Rengastie 61, kauppakirjassa mainitusta rakennusvelvoitteen laiminlyönnistä johtuvasta sopimussakosta. Anomus on pöytäkirjaliitteenä B.

Kauppakirjan sopimusehtoihin sisältyy seuraava sopimussakkoehto: "11. Sopimussakko: Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty, kuitenkin enintään 50 % kauppahinnasta. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistösopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta kertasuorituksena. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta."

[REDACTED] perustelee pyyntöään väärällä tiedolla, jonka rakentaja on antanut hänelle koskien rakennusvelvoitteen täyttymistä.

Kauppakirjan sopimusehtoihin sisältyy seuraava rakentamisvelvoite: "8. Rakentamisvelvoite: Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten sekä kaupungin rakennuslautakunnan 20.2.2008 § 19 hyväksymien rakentamisohjeiden mukaisen uudisrakennuksen. Rakentaminen on aloitettava 31.5.2010 mennessä ja saatettava viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja."

Kaupunki ei vastaa kolmannen osapuolen antamista ohjeista.

Lisäksi hakija pyytää jatkoaikaa rakennusveloitteen täyttämiseksi. Hänen suunnitelmissaan on aloittaa talon rakentaminen syys-lokakuussa 2019. Pyynnöstä hakija on täydentänyt anomustaan 4.9.2019 saapuneella sähköpostiviestillä, jossa hän kertoo, että rakennustöiden on määrä valmistua vuoden 2020 loppuun mennessä. Rakennuslupa on rakennusvalvonnan antaman selvityksen mukaan umpeutunut 23.8.2019.

Tekninen lautakunta on (10.12.2013 § 473) aiemmin myöntänyt lisäaikaa rakennusveloitteen täyttämiseksi 31.12.2015 saakka. Rakentamisveloitetta ei ole täytetty. Päätöksen mukaisesti sopimuksen mukaiset sakkomaksuserät ovat langenneet maksuun.



valmistelu:kaupunginlakimies Aki Rasimus, 044 417 4041
maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen, 044 417 4670

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta päättää, että [REDACTED] kohtaan noudatetaan kauppakirjassa mainittuja sopimusehtoja. Neljännelle sopimussakkoerälle myönnetään lisämaksuaikaa 30.11.2019 saakka. Lisäksi lautakunta antaa rakentamisveloitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.12.2020 saakka. Viides ja viimeinen sakkomaksuerä lankeaa maksuun 1.1.2021, ellei rakentamisveloitetta ole täytetty.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi: [REDACTED]
Toimenpiteet: Maankäyttöpalvelut

TL § 42

Selostus: Tekninen lautakunta on 10.9.2019 § 146 myöntänyt [REDACTED] omakotitontin 740-15-210-11, Rengastie 61, rakentamisveloitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.12.2020 saakka. Viides ja viimeinen sakkomaksuerä lankeaa maksuun 1.1.2021, ellei rakennusveloitetta ole täytetty.

Rakennusvalvonnan antaman tiedonannon mukaan tontille 740-15-210-11, Rengastie 61, on myönnetty omakotitalon rakennuslupa 6.8.2014 ja se on rauennut 4.2.2020, koska vain

perustukset on tehty. Kauppakirjan mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.12.2020 mennessä. Aiemmin laskutettua neljää sakkomaksuerää ei hallintopalveluiden tiedonannon mukaan ole kokonaisuudessaan maksettu.

Viides ja viimeinen sakkomaksu erä on laitettu maksuun 1.2.2021. Laskun eräpäivä on 15.2.2021. [REDACTED] on lähettänyt 3.2.2021 sähköpostitse anomuksen Savonlinnan kaupungille. Anomus on pöytäkirjaliitteenä C. Anomuksessaan hakija vetoaa pandemia-tilanteeseen ja pyytää kaupunkia pidättäytymään sakkomaksuerien perimisestä pandemian ajalta. Hän esittää, että tarvitsee 3-6 kuukautta aikaa rakennuksen valmiiksi saattamiseen pandemian päätyttyä.

Tekninen lautakunta 5.5.2021 § 98 on päättänyt, että poikkeusoloista johtuvissa vuokranmaksuvaikeuksissa tekninen toimiala ei myönnä vuokra-alennuksia eikä vapauta vuokranmaksusta. Kaupunki on valmis neuvottelemaan joustavista maksujärjestelyistä.

valmistelu: kaupunginlakimies Aki Rasimus, 044 417 4041
maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen, 044 417 4670

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta päättää, että [REDACTED] kohtaan noudatetaan kauppakirjassa mainittuja sopimusehtoja. Viimeiselle laskutetulle sakkomaksuerälle hakija voi neuvotella Savonlinnan kaupungin talouspalveluiden kanssa maksujärjestelyistä teknisen lautakunnan 5.5.2020 § 98 päätöstä soveltaen.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi: [REDACTED]
Talouspalvelut

Toimenpiteet: Maankäyttöpalvelut