



03.12.2020

351 §**Asuntotontin (pientalo) maanvuokrasopimuksen purkaminen
(Suurmetsä, Alppikylä)**

HEL 2020-013293 T 10 01 01 02

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti purkaa Helsingin kaupungin ja [REDACTED] välillä 21.7.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 23438, jolla [REDACTED] oli vuokrattu tontti [REDACTED] 31.12.2075 saakka. Maanvuokrasopimus puretaan maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisen vuoksi seuraavin ehdoin:

- Maanvuokrasopimus purkautuu päivään, jolloin tämä purkupäätös annetaan tiedoksi vuokralaiselle.
- Tontista peritään maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa vuokrasopimuksen päättymispäivään saakka.
- Vuokralaisen tulee palauttaa alkuperäinen allekirjoitettu maanvuokrasopimus kaupungille vapaana kiinnityksistä kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta.
- Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tonttiin kohdistuvan erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjauksen poistamisesta. Mikäli vuokralainen ei huolehdi vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta, kaupunki hakee vuokraoikeuden kirjauksen poistamista ja perii siitä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- Vuokralaisen tulee kustannuksellaan siistiä ja tyhjentää tontti alkuperäiseen kuntoon kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta. Mikäli vuokralainen ei huolehdi tontin tyhjentämisestä ja siistimisestä edellä mainitussa määräajassa, kaupunki suorittaa mahdolliset toimenpiteet ja perii niistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- Kaupunki palauttaa tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut sekä HSY Veden etukäteen tehdyistä vesi- ja viemäritöistä aiheutuneet tonttiliittymäkustannukset vuokralaiselle siltä osin, kun niitä ei jouduta käyttämään vuokralaisen edellä mainittujen velvollisuuksien täyttämisen laiminlyönnin kaupungille mahdollisesti aiheuttamien saatavien kattamiseen. Vuokralainen on maksanut edellä mainitut kulut ja kustannukset vuokrasopimuksen ehtoihin perustuen, eikä mahdollisesti palautettaville summille siten makseta viivästyskorkoa.



03.12.2020

- Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä sopimussakkoa maanvuokrasopimuksen 19 § mukaisesti ja vahingonkorvausta maanvuokrasopimuksen 20 §:n mukaisesti. Päätös sopimussakon ja vahingonkorvauksen mahdollisesta perimisestä tehdään erikseen edellä mainittujen määräaikojen kuluttua loppuun, mikäli vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa tässä purkupäätöksessä edellytetyt toimenpiteet.

Päätöksen selostus ja perustelut

Helsingin kaupunki on tonttiosaston osastopäällikön 25.6.2014 (163 §) päätöksellä päättänyt vuokrata [REDACTED] tontin [REDACTED], osoite [REDACTED] tontin pinta-ala 251 m²). Tontti sijaitsee asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella (A-1). Tontille on myönnetty rakennuslupa 16.9.2014. Tontin maanvuokrasopimus nro 23438 on allekirjoitettu 21.7.2014 ja maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on alkanut 1.8.2014. Vuokra-alue on luovutettu käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoituksiin, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää rakentamisaikaa. Edelleen maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan, jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus päättää sopimus.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset olisi tullut rakentaa vuokra-alueelle 31.7.2016 mennessä. Vuokralaisen vuokraamalla tontilla pidettiin katselmus 26.9.2017 klo 9, jossa todettiin tontin tilanne ja pyydettiin vuokralaista ryhtymään toimiin rakentamisen edistämiseksi. Vuokralainen toimitti katselmuksen jälkeen rakentamisaajan jatkohakemuksen, jonka johdosta asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti jatkaa päätöksellään 14.11.2017 (65 §) rakentamisaikaa 31.12.2018 saakka siten, että mikäli asuinrakennukseen on rakennettuna vähintään vesikatto ja ulkoseinät ikkunoineen ja oviaukkoineen peitettynä, voidaan rakentamisaikaa jatkaa vuodella lisää 31.12.2019 saakka. Vuokralaiselle annettiin vielä 17.5.2019 päivätty ilmoitus, jossa kehoitetaan vuokralaista täyttämään rakentamisvelvollisuutensa ja ilmoitetaan, että vuokralaisella on 31.12.2019 asti aikaa rakentaa vuokratulle tontille voimassa olevan rakennusluvan mukaisen asuinrakennuksen perustukset. Edellä todetun lisäksi asuinrakennuksen tuli olla ulkoapäin valmis 30.4.2020 mennessä. Ulkoapäin valmiilla on 17.5.2019 päivätystä ilmoituksesta ilmenevästi tarkoitettu asuinrakennuksen seinien ulkopuolien valmiiksi raken-



03.12.2020

tamista materiaaleineen, ikkunoineen ja ovineen sekä katon valmiiksi rakentamista kattomateriaaleineen ja syöksyineen. Vuokralaiselle on 17.5.2019 päivätyllä ilmoituksella ilmoitettu, että mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole määräajassa toteutettu, kaupunki joutuu purkamaan maanvuokrasopimuksen. Vuokralainen ei ole täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan edellä mainituissa määräajoissa.

Vuokralaiselle ilmoitettiin vielä 29.5.2020 päivätyllä ilmoituksella, että vuokralaisella on mahdollisuus tehdä vuokraoikeuden siirto. Vuokraoikeuden siirrolla tarkoitetaan 29.5.2020 päivätystä kirjeestä ilmenevästi kirjallista vuokraoikeuden siirtoasiakirjaa, kuten esimerkiksi kauppakirjaa vuokraoikeuden myynnistä. Mikäli vuokralainen siirtää maanvuokraoikeuden, asiassa tuli tehdä hakemus vuokraoikeuden siirron kirjaamisesta maanmittauslaitokselle. 29.5.2020 päivätyn kirjeen mukaan vuokralaisen olisi tullut toimittaa molemmista asiakirjoista, eli siirtoasiakirjasta, kuten vuokraoikeuden kauppakirjasta, sekä maanmittauslaitokselle tehdystä hakemuksesta vuokraoikeuden siirron kirjaamiseksi kopiot vuokranantajalle 31.7.2020 mennessä. 29.5.2020 päivätyn ilmoituksen mukaan mikäli vuokralainen ei menettele edellä mainitulla tavalla, kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen.

Vuokralainen on viestitellyt rakentamisaikeistaan useilla tekstiviesteillä ja toimittanut 13.6.2019 ja 1.1.2020 päivätyt kirjelmät sekä 16.6.2020 päivätyn vastineen, jossa hän ilmoittaa rakentavansa tontin pikimmiten. Vuokralaisen ilmoitukset eivät ole kuitenkaan johtanut mihinkään konkreettisiin toimenpiteisiin rakentamisen edistämiseksi. Vuokraoikeuden siirtoa ei myöskään ole tehty tai asiakirjoja toimitettu vuokranantajalle määräpäivään mennessä.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 16.9.2014, mutta rakennustöitä tontilla ei ole aloitettu. Rakentaminen ei ole tontilla toteutunut maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen mukaisesti 31.7.2016 mennessä eikä myöskään rakentamisvelvollisuuden määräajan jatkamista koskevan päätöksen mukaisessa määräajassa 31.12.2018 mennessä. Myös rakennusluvun mukainen rakennusaika on umpeutunut.

Koska kyseessä on kaupunkipientalotontti, jossa rakennukset rakennetaan tonteilla kiinni naapuritontin rajoihin ja rakennuksiin rivitalomaisesti, on rakentamattomuudesta aiheutunut haittaa naapureille. Myös kortteli näyttää keskeneräiseltä, koska keskellä tonttiriviä on tyhjä tontti. Tyhjä tontti aiheuttaa myös roskaantumista ja epäsiisteyttä mm. kasvien leviämisestä ja villiintymisestä johtuen, josta naapureilta on tullut huomautuksia kaupungille.



03.12.2020

Maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaan jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovituksessa laajuudessa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiä ei voida pitää vähäisenä, koska rakentamista tontilla ei ole edes aloitettu eikä saatettu maanvuokrasopimuksen mukaiseen valmiusasteeseen sovituksessa ajassa.

Maanvuokrasopimuksen 20 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Maanvuokrasopimuksen 19 §:n mukaan, jos vuokralainen ei noudata maanvuokrasopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (279 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2- kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne-palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotonttitiimin tiimipäällikölle ja yritystonttitiimin tiimipäällikölle. Päätöksen mukaan tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet.

Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asuntotonttien pitkäaikaisen vuokrauksen purkamisesta.

Lisätiedot

██████████ asiantuntija, puhelin: 310 70964
██████████

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen saantitodistuksella
Kymp/Maka

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

5 (5)

03.12.2020

Palu/Rava

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566