

HAKEMUS RAKENTAMISVELVOITTEEN MÄÄRÄAJAN PIDENTÄMISEKSI JA RAKENTAMATTOMAN TONTIN EDELLEEN LUOVUTTAMISEKSI SIPOON KUNNANHALLITUKSELLE KOSKIEN TONTTIA 753-423-4-134

HAKIJA

Taaleri Tonttirahasto Ky (y-tunnus 2671111-8, "Tonttirahasto")

TONTTI

753-423-4-134, ("Tontti")

HAKEMUKSEN SISÄLTÖ

Kunnioittaen anomme, että Sipoon kunnanhallitus pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika koskien Tonttirahaston omistamaa, Nikkilässä Jokilaaksontien ja Nikkiläntien risteyksessä sijaitsevaa, tonttia 753-423-4-134. Pyydämme, että Sipoon kunnanhallitus pidentäisi rakentamisvelvoitteen määräaika vielä reilulla kolmella vuodella siten, että rakentamisvelvoitteen mukaisesti 60 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tulisi olla rakennettuna 31.12.2025 mennessä. Vastaavasti, haemme, ettei Sipoon kunta täytäntöönpane rakentamisvelvoitteen myöhästymiseen liittyvää sopimussakkoa ennen uuden, nyt haettavan määräajan pidennyksen päättymistä.

Anomme myös lupaa edelleen luovuttaa kyseisen rakentamattoman tontin (753-423-4-134) Master Kodit Oy:lle kauppahinnalla 870.000 euroa.

TAUSTA

Tonttirahasto on vaihtoehtorahasto, jonka toiminta-ajatuksena on tarjota sijoitustoiminnallaan rahoitus rakentajille tontin hankintaan ja osittaiseen lunastamiseen. Toisin sanoen Tonttirahaston toiminnan tarkoituksena on vain omistaa ja vuokrata tontteja, ei kehittää tai rakentaa rakennuskohteita. Sääntöjensä mukaisesti Tonttirahasto ei myöskään saa harjoittaa rakentamistoimintaa.

Vuoden 2022 alussa olemme onnistuneet löytämään uuden tavan toteuttaa rakennukset tontille ja tästä syystä haemme rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä 31.12.2025 saakka.

Taustaa on avattu kunnan päättäjiille osoitetussa hakemuksessa tarkemmin.

PERUSTELUT PIDENNYSHAKEMUKSELLE JA TONTIN KAUPPAHINNALLE

Tonttirahaston tarkoituksena on ollut sen toiminta-ajatuksen mukaisesti, että Tontin vuokralainen täyttää rakentamisvelvoitteen maanvuokrasopimuksen nojalla. Maanvuokrasopimusta solmiessa Tonttirahastolla ei ole

Julkinen
Sipoon kunta

ollut tietoa tai perusteltua syytä olettaa, että Tontin vuokralainen ei täyttäisi sille kuuluvia maanvuokrasopimuksen mukaisia velvoitteita.

Tonttirahastolla ei myöskään ole ollut maanvuokrasopimuksen solmimisen jälkeen käyttöoikeutta Tonttiin, eikä sillä näin ollen ollut tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa rakennusvelvoitteen toteuttamiseen määräajassa sen jälkeen, kun se on siirtänyt rakentamisvelvoitteen maanvuokrasopimuksella eteenpäin vuokralaiselleen.

Tonttirahasto on pyrkinyt aktiivisesti löytämään tontille uuden vuokralaisen tai uuden omistajan, joka rakentaisi Tontille asuinrakennuksen/asuinrakennuksia ja täyttäisi tämän myötä Tontin rakentamisvelvoitteen. Tonttirahasto onkin nyt onnistunut löytämään uuden toimijan, joka on valmis rakentamaan tontille asuinrakennuksen ja ostamaan tontin.

Tontin myynnin ja näin rakentamisen mahdollistamiseksi haemme rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa 31.12.2025 asti, jotta kohteen suunnittelu ja rakentaminen on mahdollista toteuttaa määräajassa. Rahasto pitää täysin mahdollisena, että Master Kodit Oy kykenee rakentamaan Tontille kaavan mukaisen rakennuksen siten, että rakentamisvelvoite täyttyy 31.12.2025 mennessä.

Tonttirahasto osti Tontin Salpausselän Rakentajat Oy:ltä 754.000 eurolla ja on myymässä Tonttia Master Kodit Oy:lle 870.000 eurolla. Kauppahinnoissa on eroa 116.000 euroa ja ero johtuu Tonttirahastolle Tontista aiheutuneista kuluista, kuten verosta, viranomaisten palkkioista, juridisesta neuvonannosta liittyen Tontin oston, maanvuokrasopimukseen ja myymiseen sekä muuhun myyntiin liittyvään konsultointiin.

YHTEENVETO

Sipoon kunta on asettanut Tontille rakentamisvelvoitteen myydessään Tontin Salpausselän Rakentajat Oy:lle. Salpausselän Rakentajat Oy on tämän jälkeen siirtänyt rakentamisvelvoitteen eteenpäin Tonttirahastolle, joka on tämän jälkeen siirtänyt rakentamisvelvoitteen vuokralaiselleen.

Maanvuokrasopimus ei enää 13.1.2021 alkaen ole ollut voimassa, joten rakentamisvelvoite on palautunut Tonttirahastolle. Kuten yllä todettu, Tonttirahaston toimintaa ei ole asuntorakentaminen.

Yllä olevista perusteluista johtuen, Tonttirahasto hakee rakentamisvelvoitteeseen jatkoaikaa reilulla kolmella vuodella 31.12.2025 saakka. Lisäksi Tonttirahasto hakee oikeutta myydä rakentamaton tontti Master Kodit Oy:lle (y-tunnus 2726135-8) kauppahinnalla 870.000 euroa.

Tonttirahasto pyytää kunnioittavasti Sipoon kunnanhallitusta hyväksymään hakijan pyynnöt.

Helsingissä 11.4.2022

Taaleri Tonttirahasto Ky:n vastuunalaisena yhtiömiehenä Tonttirahaston hallinnointiyhtiö Oy