

1863/10.03.02.02/2026

## **Omakotitontin vuokrasopimuksen päättäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula**

**Selostus** Asianosainen on 27.7.2026 ilmoittanut perustelluista syistä irtisanovansa 19.7.2023 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen Tuusulan kunnan kanssa kiinteistöstä 858-12-2616-5 Häriskiven asemakaava-alueelta. Kiinteistöllä ei ole tehty mitään toimenpiteitä ja vuokralainen luovuttaa kiinteistön siinä kunnossa kuin se vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä oli.

Sopimusehtoihin on sisältynyt rakentamisvelvoite, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien siihen valmiuteen, että rakennus on käyttöön otettavissa. Vuokranantaja voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa. Sopimusehtoihin on sisältynyt myös sopimussakko, mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa. Vuokranantaja voi erityisen painavasta syystä vapauttaa vuokralaisen joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Kuntakehityslautakunta on 9.4.2025 § 37 päättänyt, että rakentamattoman tontin vuokrasopimuksen irtisanomispäätöksestä kesken vuokrakauden peritään 2.000 euron suuruinen kulukorvaus. Sopimussakkoja ei ole peritty vaan vuokralainen on vapautettu sopimussakoista.

Kiinteistönmuodostuskulut 1.060 euroa on peritty vuokralaiselta vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Koska rakentamattoman kiinteistön 858-12-2616-5 vuokrasopimus puretaan vuokralaisen muuttuneen tilanteen johdosta, on tarkoituksenmukaista, että kunta palauttaa vuokralaiselle kiinteistönmuodostuskulut. Kulut peritään kiinteistön tulevalta vuokralaiselta tai ostajalta valtuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 mukaisesti.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöön ja vuokraoikeuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä. Vuokrasopimus puretaan siten, että kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä.

### **Päätöksen peruste**

Tuusulan kunnan hallintosäätö, toimivalta maankäytön ja rakentamisen asioissa.

### **Päätös** Päätän, että

- Tuusulan kunnan ja Eemil Kortelaisen 19.7.2023 allekirjoittama maanvuokrasopimus kiinteistöstä 858-12-2616-5 puretaan yhteisellä erikseen tehtävällä sopimuksella. Tuusulan kunta ei peri vuokrasopimuksen mukaisia sopimussakkoja maanvuokrasopimuksen purkamisen johdosta.
- Tuusulan kunta perii 2.000 euron suuruisen kulukorvauksen vuokrasopimuksen purkamisesta kunnalle aiheutuvista kustannuksista.

Tuusulan kunta

12.8.2026

§ 70/2026

**kuntakehitysjohtaja**

---

- Tuusulan kunta palauttaa Eemil Kortelaiselle kiinteistöä 858-12-2616-5 koskevat kiinteistönmuodostuskulut 1.060 euroa purkusopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.
- tämä päätös on voimassa 30.11.2026 saakka. Mikäli lopullista purkusopimusta ei ole päätöksen voimassaoloaikana allekirjoitettu, tämä päätös raukeaa ja kiinteistön vuokrasopimus jatkuu sellaisenaan.

**Päätöksen allekirjoitus**

Andersson Albert  
kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

**Lisätiedot/valmistelija**

Mikkonen Olli-Pekka, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

**Nähtävilläolo**

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa.

**Tiedoksi** asianosainen, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj.,  
taloushallinto/talouspäällikkö, rahoitussuunnittelija ja talouspalvelut@tuusula.fi,  
maankäyttö, maankäyttö/ Jussila, Huhtala, Mikkonen, Åhlgren