

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-414-0003-0155 Sipoonlahden liikealueella, Suomen Teollisuusmyynti Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-414-0003-0155 i Sibbovikens företagspark, Suomen Teollisuusmyynti Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

943/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Taustaa

Sipoon kunta on tonttipäällikön päätöksellä 5.12.2018 § 19 päättänyt myydä Sipoonlahden liikealueen korttelista 104 tontin 4 Suomen Teollisuusmyynti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (KOY Hiekkalinn). Myydystä määräalasta on sittemmin muodostettu oma kiinteistö (753-414-0003-0155), jonka pinta-ala on 3968 m². Kiinteistön kauppakirja allekirjoitettiin 29.4.2019 (liite 1). Kauppakirjaan sisältyi ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteesta.

Rakentamisvelvoite

Tontin rakentamisvelvoitteen alkuperäinen määräaika on umpeutunut 29.4.2022. Kiinteistön nykyinen omistaja on hakenut aikanaan lisäaikaa rakentamisvelvoitteelle, jonka perusteina mainittiin työkiireet, koronaviruksen tuomat haasteet liiketoiminnalle sekä kustannusten nousu.

Tonttipäällikön päätöksellä 30.6.2022 § 88 pidennettiin Suomen Teollisuusmyynti Oy perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun 29.4.2019 allekirjoittaman kauppakirjan mukaista rakentamisvelvoitteen määräaikaa 29.4.2023 asti. Päätöksessä on mainittu, että mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty edellä mainittuun määräaikaan mennessä, kunta perii kauppakirjan mukaisen sopimussakon välittömästi edellä mainitun määräajan päätyttyä. Mikäli hankkeen rakennuslupa on myönnetty 29.4.2023 mennessä, voitaisiin rakentamisvelvoitetta pidentää vielä yhdellä vuodella erillisellä hakemuksella ja päätöksellä.

Kauppakirjan nimenomaisen ehdon mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen teollisuusrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennuksen tulee olla siinä kunnossa, että vähintään rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus on pidetty. Myyjä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaikaa.

Sopimussakko

Alkuperäisen määräajan päättyessä jo 29.4.2022 sekä tonttipäällikön päätöksellä pidennetyn määräajan päättyessä 29.4.2023, ja uuden kirjallisesti annetun määräajan (17.8.2026) päättyttyä, voidaan todeta että rakentamisvelvoitetta ei olla täytetty. Rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin liittyvä sopimussakko tulee periä ostajalta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Sopimussakko on 10 % kauppahinnasta eli 13 500 euroa määräajan umpeuduttua ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta. Myyjä voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä tai,

mikäli ostaja luovuttaa tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta myyjän hyväksymälle ostajalle.

Rakentamisvelvoitteen käsittely

KOY Hiekkalinnaa on lähestytty 2024 vuoden alussa rakentamisvelvoitteen tiimoilta, jolloin kysytty tilannekatsausta asiaan. Kunnalta oltiin uudelleen yhteydessä asian tiimoilta alkuvuodesta 2025.

Kunta lähetti 17.2.2026 sähköpostiviestin takarajasta rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, jossa velvoitteen suorittamiseksi annettiin kuusi (6) kuukautta aikaa, uuden ja viimeisimmän määräajan ollessa 18.8.2026. Samanlainen takaraja (6 kk) annettiin myös muille vastaavanlaisille tapauksille joilla ei oltu sopimuksenvaraisesti myönnetty lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, ja tällä pyrittiin aktivoimaan viimeisen kerran kunnalta tontin ostaneita ennen kuin järeämpiin keinoihin tarvitsisi ryhtyä.

Yhteenveto

Kunnalla olisi kauppakirjan ehtojen mukaisesti oikeus periä sopimussakon täysimääräisenä (40 500 euroa) johtuen siitä, että virallinen rakentamisvelvoitteen määräpäivä on umpeutunut 29.4.2022 ja tonttipäällikön päätökselläkin pidennetty määräaika 29.4.2023 eli yli 3 vuotta sitten. Kunta on kuitenkin antanut Suomen Teollisuusmyynti Oy:lle (KOY Hiekkalinnaa) kirjallisen, sähköpostilla annetun määräajan (17.8.2026) rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, joten sopimussakkoa määriteltäessä otetaan huomioon aiemmin annettu määräaika. Näin ollen, rakentamisvelvoitteen määräaika ja siihen liittyvän sopimussakon täytäntöpano katsotaan alkavan 17.8.2026 alkaen. Kunnalla on siis oikeus välittömästi periä sopimussakkona 13 500 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman. Seuraavan 12 kuukauden kauden määräaika ja seuraava sopimussakon kynnyks on täten 17.8.2027 ja viimeinen 12 kuukauden kauden määräaika, jolloin sopimussakon osakerä voi tulla maksuun on 17.8.2028.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää periä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä johtuen sopimussakkona 13 500 euroa. Tällä päätöksellä oikeutetaan myös kunta tarvittaessa perimään muutkin sopimussakon osat, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty kauppakirjan ja kirjallisesti annetussa määräajassa.

Seuraavat sopimussakon osat ovat 17.8.2027 ja 17.8.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 13 500 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään kauppakirjan ehtojen mukaisesti 40 500 euroa riippuen, milloin rakentamisvelvoite täytetään.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ta ut ett avtalsvite om 13 500 euro på grund av försummelse av byggnadsförpliktelsen. Genom detta beslut ges kommunen även rätt att vid behov ta ut de övriga delarna av avtalsvitet, om byggnadsförpliktelsen inte har fullgjorts inom den tidsfrist som fastställts i köpebrevet och senare skriftligen.

Följande delposter av avtalsvitet förfaller den 17.8.2027 och den 17.8.2028. Efter varje överskriden tidsfrist kommer kommunen att ta ut ett avtalsvite om 13 500 euro.

Avtalsvitets totala belopp kan således, i enlighet med köpebrevet, uppgå till högst 40 500 euro, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgörs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kauppakirja Suomen Teollisuusmyynti Oy