

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-421-0034-0043 Vaahteramäen yritysalueella, Suomen Palokatko ja Sauma Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-421-0034-0043 i i Lönnbacka företagspark, Suomen Palokatko ja Sauma Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

848/10.00.00/2026

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

Taustaa

Sipoon kunta on kehitysjohtajan päätöksellä 5.12.2019 § 16 päättänyt myydä Vaahteramäen yritysalueelta noin 1000 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-421-0034-0003 Walters. Myydystä määräalasta on sittemmin muodostettu oma kiinteistö (753-421-0034-0043), jonka pinta-ala on 1002 m² ja rakennusoikeus 251 k-m². Kiinteistön kauppakirja allekirjoitettiin 27.5.2020 (liite 1). Kauppakirjaan sisältyi ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteesta.

Rakentamisvelvoite

Tontin rakentamisvelvoitteen alkuperäinen määräaika on umpeutunut 27.5.2023. Kauppakirjan nimenomaisen ehdon mukaan ostajan 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 27.5.2023 ja uuden kirjallisesti annetun määräajan (18.8.2026) päättyttyä, voidaan todeta että rakentamisvelvoitetta ei olla täytetty. Rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin liittyy sopimussakko tulee periä ostajalta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Sopimussakko on 10 % kauppahinnasta eli 2000 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

Suomen Palokatko ja Sauma Oy:tä on lähestytty 2024 vuoden alussa rakentamisvelvoitteen tiimoilta, jolloin kysytty tilannekatsausta asiaan. Kunnalta oltiin uudelleen yhteydessä asian tiimoilta alkuvuodesta 2025.

Kunta lähetti 18.2.2026 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 sopimuksenvaroisesti 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 (6000 euroa) johtuen siitä, että virallinen rakentamisvelvoitteen määräpäivä on umpeutunut 27.5.2023 eli yli 3 vuotta sitten. Kunta on kuitenkin antanut Suomen Palokatko ja Sauma Oy:lle kirjallisen, sähköpostilla annetun määräajan (18.8.2026) rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, joten sopimussakkoa määriteltäessä otetaan huomioon aiemmin annettu määräaika. Näin ollen, rakentamisvelvoitteen määräaika ja siihen liittyvän sopimussakon täyttämisen katsotaan alkavan 18.8.2026 alkaen. Kunnalla on siis oikeus välittömästi periä sopimussakkona 2000 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman. Seuraavan 12 kuukauden kauden määräaika ja seuraava sopimussakon kynnyks on täten 18.8.2027 ja viimeinen 12 kuukauden kauden määräaika, jolloin sopimussakon osaerä voi tulla maksuun on 18.8.2028.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää periä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä johtuen sopimussakkona 2000 euroa. Tällä päätöksellä oikeutetaan myös kunta tarvittaessa perimään muutkin sopimussakon osaerät, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty kauppakirjan ja kirjallisesti annetussa määräajassa.

Seuraavat sopimussakon osaerät ovat 18.8.2027 ja 18.8.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 2000 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään kauppakirjan ehtojen mukaisesti 6000 euroa riippuen, milloin rakentamisvelvoite täytetään.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ta ut ett avtalsvite om 2000 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 köpbrevet och senare skriftligen.

Följande delposter av avtalsvitet förfaller den 18.8.2027 och den 18.8.2028. Efter varje överskriden tidsfrist kommer kommunen att ta ut ett avtalsvite om 2000 euro.

Avtalsvitets totala belopp kan således, i enlighet med köpbrevet, uppgå till högst 6000 euro, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgörs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kauppakirja Suomen Palokatko ja Sauma Oy

