

Maanvuokrasopimuksen purkaminen Vaahteramäen yrityspuistoalueella määräala kiinteistöstä 753-421-0034-0003, Hyökkälän Talotyö Oy / Hävning av markarrendeavtal i Lönnbacka företagspark, outbrutet område av fastigheten 753-421-0034-0003, Hyökkälän Talotyö Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026 § 26

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on päättänyt vuokrata noin 6167 m2 suuruisen määräalan 30 vuodeksi Vaahteramäen yrityspuistoalueelta kiinteistöstä 753-421-0034-0003 Hyökkälän Talotyö Oy:lle kunnanhallituksen päätöksellä 25.3.2014 § 97. Maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 1.7.2014 ja sopimuksen mukainen vuosittainen perusvuokra oli 7400,40 euroa (elinkustannusindeksiin sidottuna) allekirjoitushetkellä. Tonttia ei ole lohkottu eikä vuokraoikeutta kirjattu.

Maanvuokralain (258/1966) 21 §:n mukaan vuokranantaja voi purkaa maanvuokrasopimuksen, jos vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa. Vuokralainen on jättänyt maksamatta useamman vuoden vuokrat, joista on myös perintätoimet aloitettu ja käynnistetty sekä vanhempien vuokrasaatavien osalta jouduttu lopettamaan. Voidaan todeta, että maksuvelvollisuutta on laiminlyöty eikä sitä ole perintätoimista huolimatta täytetty. Vuokralaisena toimiva Hyökkälän Talotyö Oy:n yritystoiminta on lakannut 24.6.2024.

Maanvuokralain 21 §:n mukaan, kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi. Maanvuokrasopimus puretaan välittömästi siihen päivään, kun tämä päätös maanvuokrasopimuksen purkamisesta on annettu tiedoksi vuokralaiselle. Pelkästään maanvuokran saatavia on maksamatta yhteensä 51 299,70 euroa.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen ja maanvuokralain 76 §:n mukaisesti vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kustannuksellaan kuukauden kuluessa viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, muutoin kunnalla on oikeus suorittaa toimenpide vuokralaisen kustannuksella. Lisäksi vuokralainen on velvollinen siistimään alueen. Vuokrattu määräala on rakentamaton, mutta tontilla sijaitsee useita merikontteja ja on yleisilmeeltään siivoton.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokra-alueen maaperän saastumisesta vastaa vuokralainen ja mikäli vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa, kunnalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen laskuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että maanvuokrasopimus Hyökkälän Talotyö Oy:n kanssa puretaan päättyväksi välittömästi siihen päivään, jolloin tämä päätös on annettu tiedoksi vuokralaiselle.

Lisäksi ehdotetaan, että kunta varaa maanvuokralain 21 §:n 4 momentin mukaisen oikeuden vahingonkorvaukseen vuokrasuhteen ennenaikaisen

päättymisen vuoksi ja perimään tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan tontin siivoamiseen liittyvät toimenpiteet maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att markarrendeavtalet med Hyökkälän Talotyö Oy hävs så att det upphör omedelbart den dag då detta beslut delges arrendatorn.

Dessutom föreslås för kommunstyrelsen att kommunen förbehåller sig rätten till skadestånd enligt 21 § 4 mom. i arrendelagen på grund av arrendeförhållandets förtida upphörande och vid behov, i den mån det är möjligt, vidta åtgärder som gäller städning av tomten i enlighet med villkoren i markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 30.03.2026

204/10.00.00/2026

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että maanvuokrasopimus Hyökkälän Talotyö Oy:n kanssa puretaan päättäväksi välittömästi siihen päivään, jolloin tämä päätös on annettu tiedoksi vuokralaiselle.

Lisäksi ehdotetaan, että kunta varaa maanvuokralain 21 §:n 4 momentin mukaisen oikeuden vahingonkorvaukseen vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen vuoksi ja perimään tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan tontin siivoamiseen liittyvät toimenpiteet maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kommunstyrelsen beslutar att markarrendeavtalet med Hyökkälän Talotyö Oy hävs så att det upphör omedelbart den dag då detta beslut delges arrendatorn.

Dessutom föreslås för kommunstyrelsen att kommunen förbehåller sig rätten till skadestånd enligt 21 § 4 mom. i arrendelagen på grund av arrendeförhållandets förtida upphörande och vid behov, i den mån det är möjligt, vidta åtgärder som gäller städning av tomten i enlighet med villkoren i markarrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Maanvuokrasopimus 1.7.2014

Liite Bilaga 2 - Valokuvamuistio 9.3.2026