

Maanvuokrasopimuksen purkaminen Kartanonrinteen asemakaava-alueelta NG5, 753-412-0003-0062, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva / Hävning av markarrendeavtal på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde NG5, 753-412-0003-0062, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

506/10.00.00/2026

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

Taustaa

Sipoon kunta päätti vuokrata kunnanhallituksen päätöksellä (12.12.2017 § 326) Nikkilästä Kartanonrinteen asemakaava-alueen(NG5) tontin 1 korttelissa 1526 (nykyisin 14526) Asunto Oy Sipoon Kartanonherralle (jäljempänä "Kartanonherra") (5/9) ja Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalle (jäljempänä "Kartanonrouva") (4/9), joka oli osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä A-1 / pv. Alkuperäinen maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 24.9.2018 ja tontin vuosittainen kokonaisvuokra oli sopimuksen allekirjoitushetkellä 18 000 euroa (elinkustannusindeksiin sidottuna).

Sittemmin kunnanhallituksen päätöksellä (7.11.2022 § 336) päätettiin kyseinen vuokrasopimus päättää ja lohkoa asunto-osakeyhtiöiden hallinnoimat vuokra-alueet omiksi kiinteistöiksi asunto-osakeyhtiöiden hakemuksesta sekä solmia omat, asunto-osakeyhtiökohtaiset maanvuokrasopimukset. Alkuperäinen vuokrasopimus irtisanottiin 25.1.2023 ja samana päivänä allekirjoitettiin uudet asunto-osakeyhtiökohtaiset maanvuokrasopimukset. Kartanonrouvalle vuokrattiin noin 3936 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 753-412-0003-0036 (myöhemmin lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-412-0003-0062) maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen.

Sipoon kunnan ja Kartanonrouvan välisen maanvuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra allekirjoitushetkellä oli 8 000 euroa (elinkustannusindeksiin sidottuna), ja se on voimassa 31.5.2068 asti.

Rakentamisvelvoite

Maanvuokrasopimuksessa sovittiin myös rakentamisvelvoitteesta, jonka määräaika oli alkuperäisessä maanvuokrasopimuksessa 24.9.2021. Rakentamisvelvoitetta on sittemmin jatkettu kunnanhallituksen päätöksillä (31.5.2021 § 170 ja 19.12.2022 § 389) sekä niistä solmittu omat rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskevat sopimukset 30.8.2021 ja 25.1.2023, joilla rakentamisvelvoitetta on pidennetty 31.5.2024 asti. Rakentamisvelvoitetta on vielä tämän jälkeen pidennetty yhden kerran kunnanhallituksen päätöksellä (9.9.2024 § 233) 31.5.2026 asti, josta myös solmittiin rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskeva sopimus 21.11.2024. Kartanonrouvalle vuokrattu tontti on edelleen rakentamaton eikä vuokrasopimuksen mukaisia asuinrakennuksia ole rakennettu. Tontille on rakennettu talousrakennukset (tekninen tila ja jätekatos), jotka palvelevat myös Kartanonherra. Talousrakennukset eivät ole luonteeltaan kuitenkaan asuinrakennuksia, joten voidaan todeta ettei rakentamisvelvoitetta ole täytetty. Talousrakennusten sijoittamisesta nykyiselle paikalle tontilla sovittiin Kartanonherran, Kartanonrouvan ja Sipoon kunnan välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa (25.1.2023), jossa kunta toimi vain hyväksyvänä osapuolena, kiinteistön omistajan roolissa.

25.1.2023 allekirjoitetun Kartanonrouvan maanvuokrasopimuksen kohdan 6.6 mukaan minkä tahansa sopimuksen ehdon rikkomisen pohjalta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan sopimussakkona enintään rikkomisajankohtana perittävän vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisena.

Kartanonrouvan vuokraoikeus on kirjattu Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin 4.5.2023 (753-412-3-62-L1), johon kohdistuu allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti 24 000 euron panttikirja ensimmäisellä etusijalla, jonka saajana on Sipoon kunta.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 6.7 mukaan, jos vuokralainen jättää vuokrasopimukseen perustuvat maksut maksamatta, on kunnalla oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Mikäli vuokralainen ei maksa tässä päätöksessä eriteltyjä maanvuokria välittömästi, kunta joutuu ryhtyä toimenpiteisiin hakeakseen käräjäoikeudelta täytäntöönpanoperusteen maksamattomien maanvuokrien suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perintäkuluineen. Tästä voi aiheutua epäedullinen maksuhäiriömerkintä sekä merkittävät lisäkulut oikeudenkäyntikulujen muodossa. Lisäksi edellä mainitut toimenpiteet voivat johtaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myymiseen. Täytäntöönpanoperuste saatetaan toimenpiteille ulosottoon.

Ulosottokaaren 5 luvun 52 §:n mukaan pantattu vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus kiinteistöön myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus on maakaaren 19 luvun 4 tai 5 §:n mukaan muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden.

Maanvuokrasopimuksen purkaminen

Maanvuokralain 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.

Vuokralaiselle on lähetetty ensimmäinen maksumuistutus 6.2.2026 koskien maanvuokrasaatavaa vuodelle 2026. Toinen maksumuistutus on lähtenyt vuokralaiselle 7.2.2026. Maksumuistutukset on lähetetty Intrum Oy:n toimesta. Maksamattomia maanvuokria ei ole maksettu annetussa määräajassa tähän päivään mennessä (16.5.2026).

Vuokralaisen tulee välittömästi maksaa maksamattomat maanvuokraerät yhteensä 10 102,30 euroa. Vuokralaisen tulee maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti maksaa myös tämän purkupäätöksen päätöksentekopäivän jälkeen erääntyvät maanvuokraerät korkoineen ja kuluineen.

Maanvuokralain 21 §:n mukaan, kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

Maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaan vuokranantajalla on myös oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen ei ole sovitussa ajassa täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan (rakentamisvelvoite 31.5.2026 määräaika).

Purkamisen syy ja vuokrasopimuksen päättyminen

Vuokrasopimus puretaan päättyväksi välittömästi siihen päivään, kun tämä päätös maanvuokrasopimuksen purkamisesta on annettu tiedoksi vuokralaiselle. Maanvuokrasopimuksen purkamisen syynä ovat maksamattomat maanvuokrat sekä maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaisen rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti.

Maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaan, jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaajasta, mutta vuokralainen ei ole sovituksessa laajuudessa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiä ei voida pitää vähäisenä, koska rakentamista tontilla ei ole edes aloitettu asuintarkoitukseen eikä saatettu maanvuokrasopimuksen mukaiseen valmiusasteeseen sovituksessa ajassa.

Maanvuokrapääomia, viivästyskorkoja ja perintäkuluja on maksamatta tällä hetkellä (16.5.2026) yhteensä 10 102,30 euroa (maanvuokra 9690,87 euroa, viivästyskorot 309,43 euroa sekä perintäkulut 102 euroa)

Sopimussakko

Mikäli erääntyneitä saatavia ei saada perittyä, kunta varaa oikeuden tällä päätöksellä tarvittaessa periä sopimussakkona 24 000 euroa maanvuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että maanvuokrasopimus Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan kanssa puretaan päättyväksi välittömästi siihen päivään, jolloin tämä päätös on annettu tiedoksi vuokralaiselle. Maanvuokrasopimus puretaan maksamattoman maanvuokran 2026 ja rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin (31.5.2026 määräaika) perusteella (MVL 21 § ja 54 §).

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

Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy sopimuksen purkamispäivään, mikäli kyseinen tontti on palautunut kunnan vapaaseen hallintaan.

Mikäli erääntyneitä saatavia ei saada perittyä, kunta varaa oikeuden tällä päätöksellä tarvittaessa periä sopimussakkona 24 000 euroa maanvuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att markarrendeavtalet med Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva hävs så att det upphör omedelbart den dag då detta beslut delges arrendatorn. Arrendeavtalet hävs på grund av obetald arrendeavgift för år 2026 och underlåtenhet att uppfylla byggnadsskyldigheten (tidsfrist 31.5.2026) (jordlegolagen 21 § och 54 §).

Föreslås för 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.

Om förfallna fordringar inte kan drivas in, förbehåller sig kommunen genom detta beslut rätten att vid behov ta ut ett avtalsvite om 24 000 euro i enlighet med villkoren i arrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Maanvuokrasopimus 753-412-0003-0036 As Oy Sipoon Kartanonrouva_25.1.2023

Liite Bilaga 2 - Yhteisjärjestelysopimus 753-412-0003-0036 As Oy Sipoon Kartanoherra ja As Oy Sipoon Kartanonrouva_25.1.2023