

139/10.00.00/2025

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

Taustaa

Sipoon kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 20.8.2019 § 243 päättänyt myydä noin 5157 m² määräalan kiinteöstä 753-414-0002-0033 TARAPOTTSPARKEN ja noin 241 m² määräalan kiinteöstä 753-414-0003-0137 RUXAS Fisur pojat Kiinteistöt Oy:lle.

Kauppakirja (liite 1) allekirjoitettiin 28.1.2022 ja siihen sisältyi ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteesta ja siihen liittyvästä sopimussakosta. Tuon ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 15 933 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Rakentamisvelvoitteen aiempi käsittely

Fisurpojat kiinteistöt Oy on 18.12.2024 hakenut määräajan pidentämistä 2-3 vuoden ajaksi, jotta rakentamisvelvoite voidaan täyttää. He ovat aikaisemmassa hakemuksessaan vedonneet korona-ajan haasteisiin ja tarkoituksena on rakentaa alueelle tehdas palvelemaan yrityksen toimintaa.

Kunnanhallitus päätöksellään 10.3.2025 § 74 päätti pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika 28.1.2026 asti, ja samalla valtuutettiin tonttipäällikkö päättämään toisen optiovuoden (28.1.2027 asti) pidentämisestä, edellyttäen että hanke on aikataulussa. Sopimus rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä allekirjoitettiin 6.5.2025, jonka kohdassa 3. määritettiin, että mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 28.1.2026 mennessä, kunta perii Fisur Pojat Kiinteistöt Oy:ltä täyden sopimussakon 15 933 euroa pidennettyn rakentamisvelvoitteen määräajan päätyttyä.

Nykytilanne

Tontille ei ole haettu rakennuslupaa eikä muutointaan esirakentamistöitä ole tehty. Puunkaatoa on alueella pienimuotoisesti harjoitettu. Aiemman kunnanhallituksen päätöksen jälkeen, ei tontilla ole tapahtunut merkittävää edistymistä rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi eikä perusteita myöntää lisääaika ole.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää peria rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä johtuen sopimussakkona 15 933 euroa. Tällä päätöksellä

oikeutetaan myös kunta tarvittaessa perimään muutkin sopimussakon osaerät, mikäli rakentamisveloitetta ei ole täytetty kauppakirjan mukaisessa määräajassa.

Seuraavat sopimussakon osaerät ovat 28.1.2027 ja 28.1.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 15 933 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään kauppakirjan mukaisesti 47 799 euroa riippuen, milloin rakentamisvelvoite täytetään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ta ut ett avtalsvite om 15 933 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 anges i köpebrevet.

Följande delposter av avtalsvitet förfaller den 28.1.2027 och den 28.1.2028. Efter varje överskriden tidsfrist kommer kommunen att ta ut ett avtalsvite om 15 933 euro.

Avtalsvitets totala belopp kan således, i enlighet med köpebrevet, uppgå till högst 47 799 euro, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgörs.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kauppakirja 28.1.2022 Fisur Pojat Kiinteistöt Oy