

Sopimussakon perimättä jättäminen Röölässä sijaitsevien tiloja 529-526-0001-0002 ja 529-526-0001-0003 koskevissa kiinteistökaupoissa

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 47
1028/10.00.02.01/2023

Valmistelija
Selostus:

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, kaupunginlakimies Turo Järvinen

Naantalin kaupunki ja Rimito Invest Oy ovat 12.4.2018 allekirjoittaneet kauppakirjat kahdesta määräalasta, joista myöhemmin muodostettiin Naantalin kaupungin Okalan yksinäistalon tilat Rentola Rnro 1:2 (Kt. 529-526-0001-0002) ja Pohjamäki Rnro 1:3 (Kt. 529-526-0001-0003). Määräalojen yhteenlaskettu kauppahinta oli 25.000 euroa. Voimassa olevassa Naantalin kaupunginvaltuuston 5.9.2011 § 54 hyväksymässä Rööllän Taajamaosayleiskaavassa tilat on osoitettu osittain Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY) ja osittain Asuntoalueeksi (AO). Asuntoalueeseen kohdistuu myös merkintä Kyläalueesta (ky). Alueella ei ole voimassa tai vireillä olevaa asemakaavaa.

Kauppakirjojen ehdon 4.15 *Sopimussakko* toisessa kappaleessa on sovittu seuraavaa:

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen tai rikkoo avohakkuukieltä, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena. Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Rimito Invest Oy on myynyt maarekisteritilat eteenpäin rakentamattomina 14.6.2022 allekirjoitetuilla kauppakirjoilla.

Rimito Invest Oy hakee vapautusta sopimussakosta 22.12.2023 päivättyllä vastineella. Rimito Invest Oy perustelee hakemustaan kohtuullisuusnäkökulmalla, suorittamallaan rakennushankkeen valmistelevilla toimenpiteillä sekä sillä, että Naantalin kaupungin oikeusasema ei ole heikentynyt kaupan seurauksena.

Naantalin kaupungin maankäyttöinsinööri sekä kaupunginlakimies ovat tutkineet vastineen perusteet ja toteavat niistä seuraavaa:

- Kohtuullisuusnäkökulma: Tilat sijaitsevat Rööllän alueella kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen ja asemakaava-alueiden ulkopuolella. Tiloille kulku tapahtuu yksityisteitä pitkin ja tilojen vesihuolto on Laitsalmen Vesiosuuskunnan järjestämä. Vaikka tilojen rakennuspaikat onkin osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa Asuntoalueeksi, ei rakennuspaikoista ole koitunut kaupungille yhdyskuntateknisiä kustannuksia.
- Rakennushankkeen valmistelevat toimenpiteet: Saatujen selvitysten perusteella on todennäköistä, että huomioiden tehdyt toimenpiteet ja niiden kustannukset, ei Rimito Invest Oy ole tehnyt voittoa luovuttaessaan tilat rakentamattomina eteenpäin.
- Kaupungin oikeusasema: 14.6.2022 allekirjoitetuissa kauppakirjoissa on tuotu esiin tiloihin kohdistuva rakentamisvelvoite, joka tällöin on siirtynyt Rimito Invest Oy:ltä ostajaa velvoittavaksi. Koska tiloihin kohdistuu

vastaisesta luovutuksesta huolimatta velvoittava rakennusvelvoite, voidaan katsoa, että tämän osalta kaupungin oikeusasema ei ole heikentynyt.

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että Naantalin kaupunki ei peri sopimussakkoa Rimito Invest Oy:ltä, vaikka Rimito Invest Oy luovutti tilat 529-526-0001-0002 ja 529-526-0001-0003 rakentamattomina.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että tämä sopimussakon perimättä jättäminen koskee vain Naantalin kaupungin ja Rimito Invest Oy:n välisiä 12.4.2018 allekirjoitettujen kauppakirjojen ehdon 4.15. *Sopimussakko* toisen kappaleen mukaisia rakentamattoman kiinteistön edelleen luovutuksesta seuraavia sopimussakkoja. Naantalin kaupunki pitää edelleen voimassa kaikki oikeutensa, mitä sillä on tilojen 529-526-0001-0002 ja 529-526-0001-0003 nykyistä omistajaa kohtaan. Samaten kaikki velvollisuudet, mitä tilojen nykyisellä omistajalla on kaupunkia kohtaan, pysyvät voimassa.

Oheismateriaali:

- Rimito Invest Oy:n vastine, 22.12.2023 (Salainen: Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) 24 §, kohta 20).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki ei peri Rimito Invest Oy:ltä 12.4.2018 allekirjoitettujen kauppakirjojen ehdon 4.15 Sopimussakko mukaista sopimussakkoa, vaikka tilat 529-526-0001-0002 ja 529-526-0001-0003 on luovutettu eteenpäin rakentamattomana.

- Tämä päätös koskee vain oikeutta sopimussakon perimiseen Rimito Invest Oy:ltä. Kaupunki pitää voimassa kaikki muut oikeutensa ja ostajan velvollisuudet, mitkä ovat syntyneet 12.4.2018 allekirjoitettujen kauppakirjojen ehtojen perusteella.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.