

Sopimussakon veloittaminen, Oy Konfer Ab

Kaupunkikehityslautakunta 10.12.2025 § 66

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupungin ehdotetaan veloittavan sopimussakon [osoitteessa Norrbyrannantie 1 sijaitsevan vuokratontin 445-21-18-1](#) maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Sopimussakko veloitetaan, koska vuokralainen Oy Konfer Ab on pitänyt aluetta epäsiistinä siivouskehotuksesta huolimatta eikä yhtiö ole poistanut omaisuuttaan alueelta eikä ennallistanut aluetta sopimuksen mukaisesti puolen vuoden kuluessa sopimuksen päättymisestä 6.3.2025.

[Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 15.5.2024 §:ssä 78 irtisanoa maanvuokrasopimuksen Helmivene Oy:n kanssa](#) niin, että se on voimassa 6.3.2025 asti. Helmivene oli velvollinen purkamaan ja poistamaan rakennuksen ja ennallistamaan alueen viimeistään 7.9.2025 mennessä. Yhtiö myi 27.2.2025 maanvuokrasopimuksen ja rakennukset Oy Konfer Ab:lle.

Purkaminen ja siivoaminen ei ole edennyt. Kaupunki on lokakuussa 2025 aloittanut alueen siivoamisen ja tarjonnut noin viiden kuukauden pidennystä purku- ja siivousaikaan niin, että se 6.9.2025 sijaan päättyisi 31.1.2026. Yhtiö ei suostunut rakennuksen purkamiseen tuohon määräaikaan mennessä eikä vakuuksien asettamiseen, mutta ehdotti ajan pidentämistä 31.8.2026 asti.

Koska yhtiö ei ole täyttänyt sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, kaupungin ehdotetaan veloittavan sopimussakon ja aloittavan alueella olevan omaisuuden myymisen sopimuksen mukaisesti. Jos myyntitulot eivät kata rakennuksen purkamisen ja vuokra-alueen siivoamisen kustannuksia, Oy Konfer Ab on velvollinen maksamaan vahingonkorvauksena myyntivoiton ja siivouskustannusten välisen erotuksen.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 6.6 ”Sopimussakko” mukaan kaupungilla on oikeus periä enintään kaksi kertaa vuotuista vuokraa vastaava sopimussakko kustakin erillisestä rikkomuksesta.

Rikkomus 1: Ei ole noudattanut vaatimusta alueen ennallistamisesta maanvuokrasopimuksen kohdan 5 ”Lunastaminen” mukaisesti.

Sopimussakko: 6 512 euroa (kaksi kertaa vuoden 2024 vuokra)

Rikkomus 2: Aluetta ei ole pidetty siistinä sopimuksen kohdan 3.3

”Kunnossapito” mukaisesti. Sopimussakko: 6 512 euroa (kaksi kertaa vuoden 2024 vuokra)

Sopimussakko yhteensä 13 024 euroa

Hallintosäännön §:n 31 mukaan kaupunkikehityslautakunnalla on mittaustoiminnan osalta (kohta 11) oikeus päättää kauppakirjan tai vuokrasopimuksen ehtoihin (esim. koko, vapautus) perustuvasta sopimussakosta ja muista korvauksista (esim. vahingonkorvaus).

Oheismateriaali

Siivouskehotus 16.9.2024

Valokuvia katselmuksista 11.9.2025 & 3.12.2025

Helmivene Konfer tiedoksianto 6.10.2025

Maanvuokrasopimus 2007

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää veloittaa Oy Konfer Ab:lta 13 024 euron sopimussakon kahdesta erillisestä rikkomuksesta 7.3.2007 tehdyn maanvuokrasopimuksen kohdan 6.6 "Sopimussakko" mukaisesti. Rikkomus 1: Ei ole noudattanut vaatimusta alueen ennallistamisesta maanvuokrasopimuksen kohdan 5 "Lunastaminen" mukaisesti. Sopimussakko: 6 512 euroa (kaksi kertaa vuoden 2024 vuokra).

Rikkomus 2: Aluetta ei ole pidetty siistinä sopimuksen kohdan 3.3 ja edellä esitetyn valmistelun mukaisesti. Sopimussakko: 6 512 euroa (kaksi kertaa vuoden 2024 vuokra).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Oy Konfer Ab, tekninen johtaja, kaupungingeodeetti, sopimussihteeri

Kaupunkikehityslautakunta 10.02.2026 § 10
398/10.00.02/2024

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Yhtiö vaati oikaisua kaupunkikehityslautakunnan 10.12.2025 §:ssä 66 käsittelemään asiaan.

Yhtiö pitää sopimussakkoja laittomina ja vaatii lautakuntaa perumaan ne.

Kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua (kuntalaki [410/2015] 134 § 1 momentti). Jos asianosainen jättää oikaisuvaatimuksen, se on käsiteltävä viivytyksettä. Oikaisuvaatimuksessa voidaan tarkastella asian laillisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Jos päätöksen tekee lautakunta, sen jaosto tai lautakunnan alaisuudessa toimiva viranomainen, oikaisua vaaditaan lautakunnalta. Päätöksen tehnyt kaupunkikehityslautakunta on tässä tapauksessa se toimielin, joka käsittelee oikaisuvaatimuksen.

Yhtiö väittää, että oikaisuvaatimusohjeissa mainittu kielto hakea muutosta muista instansseista kuin kaupunkikehityslautakunnalta tai valittaa muihin instansseihin on laiton. Yhtiö kyseenalaistaa lisäksi sen, että lautakunta olisi oikea taho käsittelemään oikaisuvaatimusta.

Yhtiö ilmoittaa, ettei se ole voinut siivota aluetta, koska venepaikkojen haltijoiden autoja on ollut pysäköitynä pysäköintialueella. Kaupunki on aidannut alueen syksyllä 2025. Yhtiö toteaa lisäksi, että alueen siivoamiselle ei ole syytä, koska alueella ei ole vaarallisia aineita eikä kyse ole jätteistä, vaan tavanomaisen omaisuuden säilyttämisestä.

Yhtiö ilmoittaa, että määrätyt sopimussakot ovat laittomia, koska yhtiö on nähnyt vuokrasopimuksen vasta kaupungin toimitettua sen yhtiölle. Yhtiö ei myöskään ole allekirjoittanut sopimusta, ja kaupunki on laiminlyönyt velvollisuuksiaan,

koska se ei ole järjestänyt tapaamista yhtiön kanssa. Yhtiö toteaa, että vuokrasopimuksen kohdan 3.5 mukaan vuokra-aluetta ei saa luovuttaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta ja että tällaista suostumusta ei ole annettu. Yhtiö ilmoittaa, ettei sen omaisuuteen saa kajota, ja mikäli näin tehdään, kyseessä on kavallus, koska yhtiö ei ole allekirjoittanut vuokrasopimusta.

Yhtiö ilmoittaa, ettei se halua seisoa alueen kehittämisen ja uuden katulinjauksen tiellä. Yhtiö ilmoittaa, ettei se ole ehdottanut uutta takarajaa tontin siivoamiselle, vaan ilmoittanut, että se on päättänyt siivota kiinteistön 31.8.2026 mennessä. Yhtiö ilmoittaa, että tämä määräaika ei ole este tuleville katuhankkeille. Yhtiö tarjoutuu maksamaan vuokrat loppuvuodesta 2025 ja 31.8.2026 saakka.

Hakija on 20.1.2026 ilmoittanut purkamislupahakemuksen olevan työn alla ja että se aikoo luovuttaa rakennuksen paloharjoitusta varten.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Valitusoikeuden osalta muutoksenhakumenettely on pakollinen ensimmäinen vaihe asioissa, joissa kyseisen menettelyn soveltaminen on mahdollista. Sitä seuraa uusi valitusoikeus hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen on myös mahdollista hakea valitusoikeutta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Vuokrasopimus

Yhtiön väite siitä, että se olisi nähnyt vuokrasopimuksen vasta kaupungin toimitettua sen yhtiölle, ei ole uskottava. Kaupunki on saanut myyjältä kopion kauppakirjasta kokonaisuudessaan liitteineen.

Kun Oy Konfer Ab on ostanut rakennukset vuokrasopimuksineen 6.2.2025, vuokrasopimus on ollut keskeinen kaupan kohde ja se on ollut kauppakirjan liitteenä. Kauppakirjassa sanotaan, että ostaja on tutustunut vuokrasopimukseen. Kauppakirjassa on mainittu hyvin tarkasti, että kaupunki on irtisanonut vuokrasopimuksen 15.5.2024 ja että rakennusten purkamisvelvollisuus ja alueen siivoamisvelvollisuus kuuluvat ostajalle. Näiden kauppakirjassa mainittujen ehtojen nojalla kaupunkikehityslautakunta on päättänyt veloittaa sopimussakon.

Kyseinen vuokrasopimus on siirrettävissä ja tätä koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimuksen kohtaan 6.2. Siirrettävyys merkitsee sitä, että vuokraoikeuden haltija voi myydä vuokraoikeuden eteenpäin, kuten tässä onkin tapahtunut. Samassa kohdassa sanotaan, että vuokraoikeuden ostaja on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen siirtämisestä ja liittämään ilmoitukseen kauppakirjan. Vuokralainen on myös velvollinen kirjaamaan vuokraoikeutensa. Näin ollen velvollisuus ilmoittaa muutoksesta kuuluu uudelle vuokralaiselle, ei vuokranantajalle. Tämänkaltaisissa tapauksissa ei tehdä uutta sopimusta, vaan silloinen sopimus siirretään sellaisenaan ja siirtäminen kirjataan sekä rakennusten omistusoikeus muutetaan. Yhtiö ei ole ilmoittanut siirtämisestä, vaan kaupunki on ollut yhteydessä yhtiöön keväällä kaupungin saatua myyjältä ilmoituksen siirtämisestä. Kohta 3.5 ”Alivuokraus”, johon yhtiö viittaa, merkitsee sitä, että vuokralainen ei saa alivuokrata aluetta tai muutoin antaa aluetta vuokralle muuhun toimintaan. Tällä ei ole mitään tekemistä vuokrasopimuksen siirrettävyyden kanssa. Alueen siivoamisen määräaika sopimuksen päättyttyä on vuokrasopimuksen ehtona, kuten myös oikeus myydä alueella olevaa omaisuutta.

Vuokrasopimus on päättynyt ja kaupunki on veloittanut vuokran ajalta, jolloin vuokrasopimus oli voimassa vuoden 2025 alussa. Kaupunki ei ole vaatinut vuokraa tämän jälkeiseltä ajalta.

Oikaisuvaatimus ehdotetaan hylättävän. Yhtiön hankkima vuokrasopimus sitoo yhtiötä ja yhtiö on tietoinen velvollisuuksista, joihin se on sitoutunut. 10.12.2025 lautakunnalle esitettyjen tietojen mukaan yhtiö on edelleen rikkonut sopimusehtoja. Sopimusehtojen perusteella kaupunki voi välittömästi veloittaa sopimussakot. Kaupunkikehityslautakunta on hallintosäännön mukaan oikea taho tekemään päätöksen asiassa. Päätös on näin ollen tehty laillisesti.

Esittelijä

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä esitetyn perusteiden hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Oy Konfer Ab, tekninen johtaja, kaupungeingeodeetti, sopimussihteeri
