



31.05.2024

Tonttipäällikkö

32 §**Sopimussakon periminen kiinteistökaupan kauppakirjojen ehtojen perusteella (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20808/2, 20818/4 ja 20828/8)**

HEL 2023-012315 T 10 01 01 02

Rionkatu 11, Malagankatu 7 ja Atlantinkatu 12

Päätös

Tonttipäällikkö päätti, että Sato Oyj:ltä (Y-tunnus: 0201470-5) peritään sopimussakkoa yhteensä sataneljäkymmentätuhatta (140 000,00) euroa päätöksen perusteluissa mainittujen kiinteistökaupan kauppakirjojen sopimussakkoehdojen perusteella.

Päätöksen perustelut

Tonttien kauppakirjat, niiden vuokra-asuntokäyttövelvoitetta koskevat ehdot ja sopimussakkoehdot

Helsingin kaupunki on myynyt Sato Oyj:n (jäljempänä: Sato) omistamille asunto-osakeyhtiöille Helsingin Länsisataman kaupunginosasta Jätkäsaaren alueelta asuinkerrostalotontit (kaavamerkintä AK, asuinkerrostalotonttien korttelialue) seuraavasti:

- AK-tontti 20818/4, osoite: Malagankatu 7, kauppakirja allekirjoitettu 9.6.2015, ostaja Asunto Oy Helsingin Malagankatu 7 (jäljempänä tontti 20818/4)
- AK-tontti 20808/2, osoite: Rionkatu 11, kauppakirja allekirjoitettu 22.12.2015, ostaja Asunto Oy Helsingin Riontähti (jäljempänä tontti 20808/2)
- AK-tontti 20828/8, osoite: Atlantinkatu 12, kauppakirja allekirjoitettu 26.4.2018, ostaja Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12 (jäljempänä tontti 20828/8)

Tontin 20818/4 kauppakirjan ehdon 6. mukaan: Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien. Rakennus on kaupungin tietojärjestelmästä saadun tiedon mukaan otettu käyttöön 23.6.2016, joten kauppakirjan mukainen vuokra-asuntokäyttövelvoite päättyy 22.6.2026. Edelleen po. kauppakirjan ehdon 28 mukaan, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan

**Tonttipäällikkö**

ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Tontin 20808/2 kauppakirjan ehdon 5. mukaan: Tontille rakennetut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien. Po. ehdon mukaan rakennus on otettu käyttöön 27.5.2013, joten vuokra-asuntokäyttövelvoite on päätynyt 26.5.2023. Edelleen po. kauppakirjan ehdon 21 mukaan, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan mukaista asuntojen vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa/asunto.

Tontin 20828/8 kauppakirjan ehdon 6. mukaan: Tontille on toteutettava pääosin vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja. Vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotosta lukien. Rakennus on kaupungin tietojärjestelmistä saadun tiedon mukaan otettu käyttöön 28.1.2020, joten kauppakirjan mukainen vuokra-asuntokäyttövelvoite päättyy 27.1.2030. Edelleen po. kauppakirjan ehdon 30 mukaan, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan kohdassa 6 mainittua vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa/asunto.

Kaikissa edellä mainituissa kauppakirjoissa on siten hyvin samansisältöisin ehdoin pyritty varmistamaan asuntojen pysyminen vuokra-asuntokäytössä määrätyn ajan, ja tätä turvaamaan kauppakirjoihin on sisällytetty asiaa koskeva sopimussakkoehdo.

Saton toiminta ja vastaus kaupungin selvityspyyntöön

Kaupungin sopimusehtojen valvonnan yhteydessä on käynyt ilmi, että Sato on vuokrannut asuinhuoneistoja kaikista edellä mainituista yhtiöistään SW Apartments Oy:lle. Sato on 17.10.2023 antanut vastauksensa kaupungin lähettämäänsä 3.10.2023 päivättyyn selvityspyyntöön liittyen. Vastauksessa todetaan, että Sato on vuokrannut selvityspyynnön kohteena olevilta edellä mainituista kaikista yhtiöistään yhteensä seitsemän asuntoa mainitulle yhtiölle (kolme asuntoa Rionkatu 11:stä, kaksi asuntoa Malagankatu 7:stä ja kaksi asuntoa Atlantinkatu 12:sta). Vastauksen mukaan kyseessä on ollut valitettava tietokatko em. kauppakirjojen ehdoista. Lopuksi vastauksessa todetaan, että Sato on 27.9.2023

**Tonttipäällikkö**

irtisanonut kaikki edellä lueteltujen kohteiden po. vuokrasopimukset ja ne päättyvät asuinhuoneiston vuokralain irtisanomisaikojen koskevien säännösten mukaan joko 31.12.2023 tai 31.3.2024.

Kauppakirjojen sopimussakkoehtojesoveltaminen

Lainsäädännössä (laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta, 1 §) majoitustoiminta on määritelty ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Tässä tapauksessa mainittuja asuinhuoneistoja on markkinoinut ja tarjonnut ammattimaista liiketoimintaa harjoittava yritys (SW Apartments Oy), joka on vuokrannut asuinhuoneistot Satolta. Sato puolestaan on velvollinen omistamiensa yhtiöiden osalta noudattamaan tonttien kauppakirjojen ehtoja ja muun ohella sitä, että asunnot pysyvät vuokra-asutokäytössä kauppakirjojen ehtojen mukaisesti. SW Apartments Oy:n markkinoimat ja tarjoamat asuinhuoneistot ovat olleet kalustettuja ja niiden yhteyteen on internetissä tapahtuneen markkinoinnin yhteydessä ilmoitettu kuuluvan jonkin verran hotellinomaisia palveluja. Sato ei vastauksessaan ole ottanut kantaa yksittäisten majoitusjaksojen pituuteen, eivätkä nämä ole kaupungin tiedossa.

Kaupungin näkemyksen mukaan Saton vastauksessa mainittujen asuinhuoneistojen osalta kysymys ei ole ollut kauppakirjojen tarkoittamasta vuokra-asutokäytöstä, koska SW Apartments Oy:n toiminta täyttää ainakin pääosin lainsäädännön mukaisen majoitustoiminnan määritelmän. Samalla kaupunki katsoo, että tonttien kauppakirjojen asuntojen vuokra-asutokäyttövelvoitetta koskevia ehtoja on rikottu, mikä puolestaan mahdollistaa kauppakirjojen mukaisen sopimussakon perimisen.

Sopimussakon määrää koskeva harkinta ja sopimussakon määrä

Kauppakirjojen vuokra-asutokäyttövelvoitetta koskevien sopimussakkoehtojesoveltamisella täysimääräinen sopimussakon määrä olisi yhteensä miljoona neljäsataatuhatta (1 400 000) euroa (7 asuntoa x 200 000 euroa/asunto). Kaupunki on tehnyt sopimussakon määrää koskevan kohtuullisuusharkinnan ja kaupungin näkemyksen mukaan oikeudenmukaisena ja kohtuullisena sakon määränä voidaan pitää kymmentä prosenttia (10 %) täysimääräisen sakon määrästä eli yhteensä sataneljäkymmentätuhatta (140 000,00) euroa.

Tämä on perusteltua, koska kyseinen toiminta ei ole asuntojen kokonaisuudessaan nähden ollut laajamittaista ja sitä on tapahtunut mainittujen asuntojen osalta koko vuokra-asutokäyttövelvoitteen mukaiseen aikaan suhteutettuna keskimäärin melko lyhyen aikaa. Sato on lisäksi korjannut virheensä ilman aiheetonta viivytyksiä sen jälkeen, kun asia

**Tonttipäällikkö**

on tullut ilmi ja todennut ryhtyvänsä toimenpiteisiin sen varmistamiseksi, ettei vastaavaa tapahdu jatkossa. Lisäksi Saton selvityksen perusteella voidaan perustellusti olettaa, ettei kauppakirjojen ehtoja ole rikottu tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta. Tätä perustelee osaltaan myös se, että tontista riippuen kauppakirjojen allekirjoittamisesta on kulunut pitkä tai melko pitkä aika. Sato ei myöskään ole antamansa selvityksen perusteella saanut kyseisistä vuokrauksista taloudellista lisähyötyä eikä toiminnasta ole aiheutunut varsinaisia konkreettisia häiriöitä, joskin tätä voi olla objektiivisesti arvioiden hankala todentaa.

Toimivalta

Hallintosäännön mukaan toimialalautakunnan yleinen toimivalta määräytyy 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan seuraavasti:

Ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää:

- hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (244 §) siirtää hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa päättää hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta kaupunkiympäristön toimialan palveluiden päälliköille seuraavasti:

Palvelun päällikkö

- päättää palvelun vastuualueeseen kuuluvista korvauksista.

Koska tällä päätöksellä päätetään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vastuualueelle kuuluvien tontinluovutusasiakirjojen sopimussakkoehdojen mukaisesta sopimussakkokorvauksesta, on tonttipäällikkö maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun päällikkönä toimivaltainen päättämään asiasta.

Lopuksi

Kaupunki vaatii, että Sato pidättäytyisi myös jatkossa vuokraamasta asuinhuoneistoja po. yhtiöistä tässä päätöksessä kuvatun kaltaista tai sitä vastaavaa toimintaa varten, eikä menettelisi näin muissakaan kaupungilta vastaavin ehdoin vuokraamallaan tai ostamallaan tonteilla.



31.05.2024

Tonttipäällikkö

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438

kristian.berlin(a)hel.fi

Tuomas Heikkilä, johtava tarkastaja, puhelin: 09 310 21209

tuomas.heikkila(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sato Oyj

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Kaupungin maanvuokralaskutus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 32 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



31.05.2024

Tonttipäällikkö

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

8 (8)

31.05.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 31.05.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6