

## **Turun Konekeskus Oy:n (ent. Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto) saatavan perinnän riitautus ja oikaisuvaatimus**

Kaupunginhallitus 17.04.2023 § 145  
266/02.06.04/2023

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila, kaupunginlakimies Timo Lankinen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunki on asettanut kaupunginhallituksen päätöksellä 30.11.2020 § 370 Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle sopimussakon rakentamisvelvoiteajan jatkamisen yhteydessä. Sopimussakon suuruus on 50 000 euroa ja sakko on laskutettu toimijalta kevään 2022 aikana. Toimija ei ole sopimussakkoa maksanut vaan lasku on siirtynyt perintään. 19.10.2022 kaupunki on saanut Svea Perinnältä tiedon, jonka mukaan toimija on riitauttanut saatavan. Riitautetun saatavan perintä on ollut jäädytettynä eikä Svea ole voinut jatkaa sakon perintää ennen riitautuksen ja varsinaisen reklamaation käsittelyä.

Kaupunki on saanut saatavan riitautuksesta 23.2.2023 varsinaisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus tulee käsitellä, ennen kuin sopimussakon perintää voidaan jatkaa.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan kaupunginvaltuuston 8.5.2017 § 112 tehtyyn päätökseen, jossa kaupunki on hyväksynyt rakentamattoman tontin edelleen luovutuksen NCC Property Development Oy:ltä Kiinteistö Oy Raision kauppapuistolle.

Kaupunginvaltuusto on päätöksessään antanut suostumuksen rakentamattoman tontin kauppaan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin, pitäen sisällään rakentamisvelvoitteen määrän pudottamisen tasolle 1/3 rakennusoikeudesta. Kaupunginvaltuuston päätöshistoriassa on maininta, että rakentamisvelvoiteajasta päätetään erikseen kaupunginhallituksen pykäläkohdassa § 137. Toisin kuin reklamaatiossa esitetään, kyseessä on kaupunginhallituksen eikä kaupunginvaltuuston päätös rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta. Tällöin tiedoksianto kyseisestä rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta on tullut kaupunginhallitukselta eikä valtuustolta. Kyseisessä kaupunginhallituksen kokouksen 24.4.2017 päätöksessä § 137 päätetään, että rakentamisvelvoiteajan jatkoa myönnetään anomuksesta poiketen 31.12.2019 asti eikä anottuun 31.12.2021 asti.

Reklamaatiossa esitetään, että kaupunginhallituksen puuttuminen edellä mainittuun rakentamisvelvoitteen määräaikaan on kohtuuton sillä perusteella, että kaupunginvaltuusto olisi jo hyväksynyt kauppakirjan ehdot sellaisenaan. Tämä väittäjä ei pidä yllä mainituin perustein ja esitetyin päätöspykälän paikkaansa eikä täten ole kohtuuton eikä virheellinen toimintatapa.

Kaupunki on päätöksenteossaan suhtautunut kiinteistökauppaan suopeasti ja jopa keventänyt alkuperäistä rakentamisvelvoitteen määrää. Itse velvoite ei ole kohtuuton vaan linjassa kaupungin muidenkin vastaavien kauppakirjojen kanssa. Lisäksi todettakoon, että alkuperäisen kauppakirjan mukainen ehto/klausuuli on ollut tai on tullut olla ostajan tiedossa kaupanteon hetkellä. Tietoisuus alkuperäisistä kauppakirjan ehdoista on todennettavissa allekirjoitetusta kiinteistön kauppakirjasta NCC:n ja Raision kauppapuiston välillä.

Ostajan on tullut olla tietoinen myös tontin omistuksen ja rakentamisvelvoiteajan jatkojen pitkästä historiasta, jolloin todennäköisyys rakentamisvelvoiteajan ylittymiselle ja sanktioinnille on kasvanut. Päätös rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta 31.12.2019 asti on tehty ennen päätöstä kaupungille esitetyn kauppakirjan hyväksymisestä ja on täten ollut myös ostajan tiedossa ennen kiinteistökaupan tekemistä.

Reklamaatiossa viitataan YIT Suomi Oy:n omistamaan kiinteistökokonaisuuteen niin sanotusti vastaavanlaisena hankkeena (vastaavan kaltainen kohteen sijainti, kiinteistönomistuksen kesto sekä päätöksenteko). Kyseiselle kiinteistökokonaisuudelle kaupunki on myöntänyt rakentamisvelvoiteajan jatkoa ilman sanktiota. Kauppapuiston ja YIT:n hankkeet eroavat toisistaan kaupungin näkökulmasta merkittävästi, sillä rakentamisvelvoiteajan jatkopäätöstä tehdessä kyseiselle kiinteistölle oli jo rakentunut yksi yli 1400k-m<sup>2</sup> suuruinen halli ja täten tontinomistaja oli konkreettisesti jo osoittanut toimenpiteitä rakentamisvelvoitteen täyttymiseksi. Kaupunginhallituksen päättäessä Kauppapuistolle sopimussakon asettamisesta Kiinteistö Oy Rasion Kauppapuisto ei ollut vielä jättänyt edes rakennuslupahakemusta kaupungille.

|               |                                                                                                                                          |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä    | Kaupunginjohtaja Eero Vainio                                                                                                             |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana yllä mainituin perusteluin ja jatkaa määrätyn sopimussakon perintää. |
| Päätös        | Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.                                                                                               |