



Hakemus sopimussakon perinnästä luopumisesta ja Kivistön pientalotontin 92-23-77-5 takaisin ostamisesta / Ming Zhao ja Mika Rantala / LM-H

KA/548/10.00.02.01/2013
LM-H/MH

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 19.1.2015 § 27 hylännyt Ming Zhao'n ja Mika Rantalán hakemuksen rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä.

Ming Zhao ja Mika Rantala vaativat oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen ja vaativat edelleen, että rakennustöiden aloittamisvelvoitetta siirretään kahdella vuodella. Lisäksi he vaativat vuoden pidennystä osittaisen loppukatselmusvelvoitteen täyttämisen määräaikaan. Perusteeksi oikaisuvaatimukselleen Zhao ja Rantala ovat antaneet tarkemman selvityksen taloudellisesta tilanteestaan.

Vantaan kaupunki on 20.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ming Zhao'lle ja Mika Rantalalle kaupunginosan 23 korttelin 23077 tontin nro 5. Kyseisen kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet rakennustöitä, ovat he velvoitettuja suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Ming Zhao ja Mika Rantala eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Zhao ja Rantala eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta taloudellisesta tilanteestaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittelyosassa esitetyn perustein hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunki on perinyt sopimussakkoa Ming Zhaoilta ja Mika Rantalalta 21.12.2014 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ollut täytetty 20.12.2014 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu. Ming Zhao ja Mika Rantala eivät ole vielä hakeneet rakennuslupaa tontille.

Ming Zhao ja Mika Rantala ovat 4.1.2016 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupunkia luopumaan sopimussakon perimisestä vedoten taloudelliseen tilanteeseen. He ovat hakemuksessa myös pyytäneet kaupunkia ostamaan tontin takaisin, jos sopimussakon perimisestä ei voida luopua.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut pientalotontteja Kivistöstä ja tontit ovat olleet erittäin kysyttyjä. Mikäli tontti päätetään ostaa takaisin, tontin myynti ei tuottane kaupungille ongelmaa.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 14.3.2013. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen kohdistuu kiinnitys. Panttikirja on lainan vakuutena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa maksetusta kauppahinnasta on vähennetty 2.000 euron varausmaksu sekä maksamatta jääneet sopimussakot. Maksamattomia sopimusakkoja on yhteensä 6.000 euroa 31.1.2016 saakka.



Myyjille on palautettu heidän maksamansa lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseisen kustannuksen tontin tulevalta omistajalta.

Ming Zhao ja Mika Rantala ovat maksaneet 92.889 euroa tontista 92-23-77-5.

Tontin takaisinostohinnaksi tulisi näin ollen 84.889 euroa.

Kaupunki tulee perimään kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.1.2015 § 27 päätöksen mukaisesti viivästysajalta sopimussakon täysimääräisenä, jos luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2016 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu.

Ostopäätös raukeaa, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta 31.5.2016 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) ettei sopimussakon perimisestä luovuta,
- b) ostaa Ming Zhaolta ja Mika Rantalalta tontti 92-23-77-5 panttaamattomana takaisin 84.889 euron kauppahinnalla ja palauttaa heidän maksamansa lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2016.

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2016 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontin 92-23-77-5 luovutuskirjaa ei allekirjoitettu määräpäivään 31.5.2016 mennessä kaupungista riippumattomasta syystä.

Ming Zhao ja Mika Rantala ovat 29.8.2016 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupunkia ostamaan tontin takaisin, jos sopimussakon perimisestä ei voida luopua.

Kaupunki on perinyt sopimussakkoa Ming Zhaolta ja Mika Rantalalta 21.12.2014 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ollut täytetty 20.12.2014 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (aloituskokous on pidetty).

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut pientalotontteja Kivistöstä ja tontit ovat olleet erittäin kysyttyjä. Mikäli tontti päätetään ostaa takaisin, tontin myynti ei tuottane kaupungille ongelmaa.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 14.3.2013. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen kohdistuu kiinnitys. Panttikirja on lainan vakuutena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä. Pantinhaltija on 30.9.2016 antanut suostumuksen sille, että Zhao ja Rantala saavat myydä tontin 92-23-77-5 panttaamattomana kaupungille.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa maksetusta kauppahinnasta on vähennetty 2.000 euron varausmaksu. Kaupunki perii sopimussakkoa kauppakirjan allekirjoituspäivään asti. Sopimussakot pitää olla maksettu ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Myyjille on palautettu heidän maksamansa lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseisen kustannuksen tontin tulevalta omistajalta.

Ming Zhao ja Mika Rantala ovat maksaneet 92.889 euroa tontista 92-23-77-5.

Tontin takaisinostohinnaksi tulisi näin ollen 90.889 euroa.

Kaupunki tulee perimään kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.1.2015 § 27 päätöksen mukaisesti viivästysajalta sopimussakon täysimääräisenä, jos luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 15.12.2016



mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu.

Ostopäätös raukeaa, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta 15.12.2016 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) ettei sopimussakon perimisestä luovuta,
- b) ostaa Ming Zhaolta ja Mika Rantalalta tontti 92-23-77-5 panttaamattomana takaisin 90.889 euron kauppahinnalla ja palauttaa heidän maksamansa lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2016. Sopimussakot pitää olla maksettu ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 15.12.2016 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b).

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja muutti esityksensä seuraavaksi:

Päätetään

- a) ettei sopimussakon perimisestä luovuta,
- b) ostaa Ming Zhaolta ja Mika Rantalalta tontti 92-23-77-5 panttaamattomana takaisin 90.889 euron kauppahinnalla ja palauttaa heidän maksamansa lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2016. Kaupunki perii sopimussakkoa kauppakirjan allekirjoituspäivään asti. Sopimussakot pitää olla maksettuna ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 15.12.2016 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b).

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi