



Sopimussakon periminen Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta / AK

VD/8593/10.00.02.00/2017

AK/AVP/TJ/JS/ET

Esitetään perittäväksi sopimussakkoa 250 000 euroa Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta 23.5.2008 allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella.

Vantaan kaupunki myi Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalle (jäljempänä Aita ja Kaide) 23.5.2008 allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistön 92-425-2-26 Voutilassa. Kiinteistö on sittemmin lohkottu tontiksi 92-41-270-1. Kiinteistö myytiin Aita ja Kaiteen toimipisteen rakentamiseksi alueelle.

Kauppakirjassa todetaan muun ohella, että kaupan kohteen rakennusoikeus on noin 1120 k-m² ja ostaja sitoutui neljän vuoden kuluessa allekirjoittamisesta toteuttamaan tästä vähintään 50 % (noin 560 k-m²). Lisäksi kauppakirjassa kiellettiin ostajaa myymästä tai muutoin luovuttamasta rakentamatonta kaupan kohdetta edelleen ilman kaupungin suostumusta. Näiden ehtojen noudattamiseksi kauppakirjassa on sopimussakkoklausuuli, jonka mukaan ostaja rikkoessaan edellä mainittuja ehtoja on velvollinen suorittamaan kaupungille viisinkertaisen kauppahinnan määrän eli 703 480 euroa (5 * 140 676). Vielä kauppakirjassa todetaan, että sopimussakkoa voidaan pätevästä syystä alentaa tai sen perimisestä luopua.

Aita ja Kaiteen omistaja Harri Pihlajamaa omisti jo entuudestaan kaupungin myymään kiinteistöön rajoittuvan kiinteistön 92-425-2-27, joka myöhemmin lohkottiin tontiksi 92-41-270-2.

Kaupanteon jälkeen on ilmennyt, ettei Aita ja Kaiteella ollut aikomustakaan toteuttaa kauppakirjassa sille asetettuja velvoitteita esimerkiksi kaupan ehtojen mukaista rakennuslupaa hakemalla vaan se on sittemmin toiminut seuraavasti.

Sopimusrikkomus 1.

Aita ja Kaide sekä Harri Pihlajamaa vuokrasivat 27.6.2009 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Betoni Center Oy:lle kyseisen vuokrasopimuksen liitekartan osoittamat alueet tiloista 2-26 ja 2-27. Vuokra-alue oli noin puolet kaupungin myymästä tilasta ja Harri Pihlajamaan omistama kiinteistö kokonaan. Kuukausivuokraksi oli sovittu 2 000 euroa.

Vuokrasopimuksen perusteella vuokra-alueelle haettiin ja saatiin rakennus- ja ympäristöluvut betoniasemaa varten. Rakennuslupaa varten toimitetuista suunnitelmista on selkeästi havaittavissa, että betoniaseman toiminta edellytti ja edellyttää edelleen molempien mainittujen alueiden hallintaa. Osa betoniaseman rakenteista ja sosiaali-tilat kokonaisuudessaan ulottuvat kaupungin luovuttamalle alueelle.

Sopimusrikkomus 2.

Aita ja Kaide on 3.1.2012 hakemallaan rakennusluvalla toteuttanut kaupungin myymälle tontille 25.4.2017 valmistuneen noin 331 k-m² suuruisen varastohallin. Rakennuksen valmistumiseen kaupanteosta meni aikaa siis liki yhdeksän vuotta ja rakennus on valmistunut reilut 4,5 vuotta myöhässä kauppakirjassa asetettuun rakentamisvelvoiteaikaan nähden. Lisäksi valmistunut rakennus täyttää rakentamisvelvoitteen määrästä ainoastaan alle 60 %.

Käydyissä neuvotteluissa Aita ja Kaiteen kanssa voidaan todeta seuraavaa:



Ilmeisesti siitä syystä, että kaupunki alkoi kysellä Aita ja Kaiteelta betoniaseman ilmestymisestä kaupungin myymälä alueelle, esitettiin kaupungille Harri Pihlajamaan ja Betoni Center Oy:n 10.5.2011 allekirjoittama vuokrasopimus, jonka mukaan alkuperäistä vuokrasopimusta on korjattu niin, että siitä on pudotettu kaupungin myymä alue pois. Kuukausivuokra pysyi kuitenkin samana ja kuten jo aiemmin todettua, betoniaseman toiminta on tosiasiallisesti jatkunut koko ajan myös kaupungin myymälä alueella.

Rakentamisveloitteen täyttämättä jättämisen osalta Aita ja Kaide totesi voivansa hakea rakennukselle muutoslupaa, jolla sen sisätiloja muokattaisiin niin, että kerrosalaan luettavien neliöiden määrä nousisi riittäväksi täyttääkseen kauppakirjan rakentamisveloitteen määrän. Aita ja Kaide myönsi rikkoneensa kauppakirjan rakentamisveloitte-ehtoa ja olisi suostuvainen maksamaan sopimussakkona tästä laiminlyönnistä 14 000 euroa (eli noin 10 % kauppahinnasta) kaupungille.

Yhteenveto:

Aita ja Kaide on luovuttanut kaupungin myymälä aluetta kaupungin suostumuksesta rakentamattomana edelleen vähintään 10.5.2011 saakka. Betoniaseman toiminta on kuitenkin jatkunut ja jatkuu edelleen myös kaupungin myymälä alueella. Betoniaseman toiminta ei alueella muutoin olisi mahdollistakaan. Rakennus- ja ympäristölupia ei olisi voinut saada pelkästään Harri Pihlajamaan omistamalle alueelle. Aita ja Kaide on saanut vuokratuloa alueesta ainakin 10.5.2011 saakka. Mikäli oletetaan, että puolet vuokratulosta on kohdistunut kaupungin luovuttamalle maalle koko ajalta, on Aita ja Kaide saanut tästä vuokratuloa miltei satatuhatta euroa.

Kauppakirjan ehtojen mukaista rakentamisveloitetta Aita ja Kaide ei ole edelleenkaan täyttänyt.

Kaupunki on toistuvasti esittänyt vaihtoehtoisena ratkaisuna sitä, että Aita ja Kaide luovuttaisi kaupungin myymälä tontin takaisin kaupungille. Tämän ehtona on kuitenkin ollut se, että alueelle rakennettu halli purettaisiin Aita ja Kaiteen kustannuksella. Kaupunki ei myöskään palauttaisi tontista maksettua kauppahintaa vaan pitäisi sen sopimussakkona luvattomasta vuokraamisesta.

Kaupungin uskottavan maapolitiikan hoidon ylläpitämiseksi ja edistämiseksi tulee edellä kuvatuista sopimusrikkomuksista periä sopimussakkoa kauppakirjan mukaisesti. Kaupungin tulee sopimuskumppaneitaan kohdella myös yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti. Sopimussakon suorittamisella Aita ja Kaide vapautuisi rakentamisveloitteen täyttämiseltä ja voisi vapaasti luovuttaa aluetta edelleen, vuokraamalla tai myymällä.

Kauppakirjassa asetettu sopimussakko on määrältään hyvin suuri ja saattaisi tietyissä olosuhteissa olla kohtuuton. Aita ja Kaide on osittain pyrkinyt täyttämään rakentamisveloitettaan, toisaalta se on ilmeisessä hyötymistarkoituksessa luovuttanut kaupungin myymälä aluetta rakentamattomana edelleen.

Edellä esitetyn johdosta Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Aita ja Kaiteelta perittäisiin sopimusrikkomusten johdosta sopimussakkoa 250 000 euroa.

Vantaan hallintosäännön 10. luvun 2 §:n nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään, että Vantaan kaupunki perii Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta 23.5.2008 allekirjoitetun kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella sopimussakkoa 250 000 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kauppakirja Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa
- Betoni Center Oy / vuokrasopimus 1
- Betoni Center Oy / vuokrasopimus 2
- Betoni Center Oy / asemapiirros

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 0407055145

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400419676

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi