



Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta sekä Hiekkaharjun pientalotontin 92-60-2-22 takaisin ostamisesta / Pasi ja Pipsa Hämäläinen / LM-H

VD/1691/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 4.10.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Hiekkaharjun kaupunginosasta tontin 92-60-2-22 Pasi ja Pipsa Hämäläiselle 139 000 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt Pasi ja Pipsa Hämäläiselle 15.12.2014 kirjeen, jossa muistutetaan ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan loppumisesta 4.10.2015. Näin tiedotetaan ostajia hyvissä ajoin määräajan kulumisesta.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 19.12.2013 ja aloituskokous on pidetty 10.2.2014.

Pasi ja Pipsa Hämäläinen ovat 19.1.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupunkia luopumaan sopimussakon perimisestä ja pyytäneet samalla jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten taloudelliseen tilanteeseen. Hakijat ovat esittäneet hakemuksessa, että he aloittavat rakentamisen, kun he ovat saaneet asuntonsa myytyä. Heidän mukaansa tilanne näyttää siltä, etteivät he saa asuntoa myytyä.

Hakijat ovat täydentäneet 11.2.2015 hakemusta, jossa he pyytävät kaupunkia ostamaan tontin 92-60-2-22 takaisin samalla kauppahinnalla kuin he ovat ostaneet tontin, jos he eivät saa sakotonta lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 16.10.2012. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen kohdistuu kiinnityksiä. Panttikirjat ovat lainanvakuutena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa maksetusta kauppahinnasta on vähennetty 1 500 euron varausmaksu, jolloin tontin takaisinostohinnaksi tulisi 137 500 euroa. Lisäksi myyjille on palautettu heidän maksamansa lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseisen kustannuksen tontin tulevalta omistajalta. Takaisin ostotilanteissa myyjät luovuttavat ilman eri korvausta panttikirjat kaupungille kaupantekotilaisuudessa tai kaupunki on kuolettanut kiinnitykset myyjien kustannuksella.

Hakijoiden omistuksessa on ollut tontti 92-60-2-22 kohta kaksi ja puoli vuotta, eikä vielääkään rakentamisen aloittamisesta ole tarkempaa varmuutta. Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua ja kaupungin alueelle rakentama kunnallistekniikka ym. infrastruktuuri käyttöön. Tontteja ei luovuteta "varastoon".

Koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden viivästymiselle, esitetään, että kaupunki ei anna lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Samalla esitetään, että kaupunki ostaa tontin 92-60-2-22 panttaamattomana takaisin 137 500 euron kauppahinnalla ja mikäli kauppa ei ole tehty 28.5.2015 mennessä, kaupunki perii Pasi ja Pipsa Hämäläiseltä kauppakirjassa 5.1 kohdan määritetyn sopimussakon viivästysajalta 5.10.2015 lähtien, jos rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 4.10.2015 mennessä. Pasi ja Pipsa Hämäläisellä on ollut mahdollisuus rakentaa tontille asuinrakennus siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi 4.10.2015 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein Pasi ja Pipsa Hämäläiselle tontin 92-60-2-22 rakentamisveloitteen täyttämiseen lisäaikaa.
- b) ostaa Pasi ja Pipsa Hämäläiseltä tontti 92-60-2-22 panttaamattomana takaisin 137 500 euron kauppahinnalla. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.5.2015. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 28.5.2015 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b)
- c) että myyjille palautetaan heidän maksamansa tontin 943,50 euroa lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen.
- d) periä viivästysajalta sopimussakkoa, jos tontin 92-60-2-22 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 28.5.2015 mennessä ja mikäli rakentamisveloitetta ei ole täytetty 4.10.2015 mennessä. Sopimussakonmäärä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi