



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 pätevistä syistä.

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 taloudellisessa tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

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. 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.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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