Vantaa

Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pia ja Martin Ranna / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Pia ja Martin Ranna ovat 31.1.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23178 tontin nro 3. Kauppahinta oli 100 700 euroa. Tontti oli alun perin varattu Muurametalot Oy:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.4.2013 § 18 päätöksellä. Muurametalot on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan omakotitalon ostajaksi tulevat Pia Irene Ranna ja Martin Ranna. He eivät hakeneet tonttia varsinaisena hakuaikana.

Pia ja Martin Ranna eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 50 350 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 42

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Pia ja Martin Rannalta heidän ja kaupungin välillä 31.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Käsittely:
Pia Ranna on lähettänyt 9.3.2016 yrityspalveluihin sähköpostiviestin ja liitteen ”Alustava selvitys / Espoon, Vantaan ja Helsingin kaupunkien putkikeräysyhtiöt – yhtiöiden nykytila / toukokuu 2014”. Sähköposti liitteineen on lähetetty lautakunnan jäsenille 11.3.2016.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Pia ja Martin Rannalta heidän ja kaupungin välillä 31.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi