



Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Tiina Lappalainen / 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 veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." 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 kiinteistöittaisen 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/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imu-järjestelmään, 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 rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehdojen 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.

Sami ja Tiina Lappalainen ovat 30.4.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet määräosan ½ Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontista nro 5. Toisen määräosan ½ ostivat Teemu ja Anna Ypyä. Kauppahinta oli 137 800 euroa, joten ½ määräosan kauppahinta on ollut 68 900 euroa. Tontti oli alun perin varattu Edelhaus Ab:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.4.2013 § 18 päätöksellä. Edelhaus Ab on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan paritalon ostajiksi tulevat Sami Lappalainen, Tiina Lappalainen, Teemu Ypyä ja Anna Ypyä.

Sami ja Tiina Lappalainen 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 pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi 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.

Sami ja Tiina Lappalainen eivät ole kauppakirjaehtojen mukaisesti muuttaneet tontille rakennettuun asuinrakennukseen, vaan myyneet osuutensa 20.11.2015. Kyseisessä kauppakirjassa Lappalaiset ovat sitoutuneet suorittamaan putkikeräysjärjestelmän liittymismaksun. Rakennuksen osittainen loppukatselmus on tehty joulukuussa 2015, joten osuus on luovutettu juuri ennen kuin rakentamisvelvollisuus on kauppakirjan ehtojen mukaisesti täytetty. Rikkomus on kuitenkin niin vähäinen, että ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä perimään siitä sopimussakkoa.

Koska Sami ja Tiina Lappalainen ovat käytännössä 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 määräosan kauppahinnasta eli 34 450 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 11.4.2016 § 14

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Sami ja Tiina Lappalaiselta heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 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.

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Sami ja Tiina Lappalaiselta heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

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