



Hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämiseksi ja Ojangan pientalotontin 92103/6 takaisin ostamisesta / AK

VD/6381/10.00.02.01/2013
AK/MH/ET

Esitetään, ettei myönnetä tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa eikä sopimussakon perimisestä luovuta. Samalla esitetään, että kaupunki ostaisi tontin 92103/6 takaisin.

Vantaan kaupunki on myynyt 8.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Ojanko 92. kaupunginosan korttelin 92103 tontin nro 6. Tontille on myönnetty 24.10.2016 rakennuslupa. Tontilla ei ole kuitenkaan aloitettu rakentamista. Rakennusvalvonnan pitämä aloituskokous on pidetty 1.11.2016.

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. Kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa on kauppakirjassa todettu rakentamisvelvoite sekä siihen liittyvä sopimussakko. Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, ostajat 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 pätevästä syystä.

Kiinteistöt ja asuminen on lähettänyt sähköpostitse 22.8.2017 ja 4.1.2018 muistutuskirjeet tontin ostajille. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta 8.6.2018.

Tontin ostajat ovat 12.3.2018 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle 31.12.2019 saakka ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa henkilökohtaisiin asioihin vedoten. Hakijat ovat esittäneet hakemuksessa, että he aloittavat rakentamisen, kun he ovat saaneet asuntonsa myytyä.

Tontin ostajat ovat ostaessaan tontin olleet tietoisia ko. tontin rakentamisvelvoitteen olemassaolosta ja sopimussakosta. Kaupunki on vastaavalla tavalla velkonut sopimussakkoja muiltakin vastaavassa tilanteessa olevilta, joten menettely ei ole poikkeuksellinen eikä aseta tontin ostajia eriarvoiseen asemaan muiden kanssa.

Tontin ostajat eivät ole esittäneet kaupungille riittävän pätevää syytä rakentamisvelvoitteen jatkoajan myöntämiseksi eikä sellaisia perusteita, jonka pohjalta pitäisi olla perimättä sopimussakkoa. Tontin ostajat eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa.

Kaupungin puolelta on tontin ostajille myös kerrottu mahdollisesta vaihtoehdosta, että kaupunki ostaisi tontin takaisin alimmalla hyväksyttävällä myyntihinnalla, jolla tontti oli myytävänä tarjouskilpailussa vuonna 2015. Mikäli tontti päätetään ostaa takaisin, tontin myynti ei tuottane kaupungille ongelmaa.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 7.7.2015. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen kohdistuu kiinnityksiä yhteensä 600.000 euroa. Panttikirjat ovat lainan vakuutena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä. Pantinhaltijan tulee antaa suostumus sille, että hakijat saavat myydä tontin 92103/8 panttaamattomana kaupungille. Takaisinostotilanteessa myyjät luovuttavat ilman eri korvausta panttikirjat kaupungille kaupantekotilaisuudessa tai kaupunki kuolettaa kiinnitykset myyjien kustannuksella.



Pientalotontteja takaisin ostettaessa myyjille on palautettu heidän maksamansa lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseisen kustannuksen tontin tulevalta omistajalta.

Koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden viivästymiselle, esitetään, että kaupunki ei anna lisäaikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi. Samalla esitetään, että kaupunki ostaa tontin 92103/6 panttaamattomana takaisin 128.000 euron kauppahinnalla ja mikäli kauppa ei ole tehty 14.9.2018 mennessä, kaupunki perii hakijoilta kauppakirjassa 7.2 kohdan määritetyn sopimussakon viivästysajalta 9.6.2018 lähtien, jos rakentamisveloitetta ei ole täytetty 8.6.2018 mennessä. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta kunnes rakentamisveloite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Hakijoilla on ollut mahdollisuus rakentaa tontille asuinrakennus siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi 8.6.2018 mennessä.

Ostopäätös raukeaa, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta 14.9.2018 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92103/6 rakentamisveloitteen täyttämiseen lisäaikaa.
- b) ostaa tontti 92103/6 panttaamattomana takaisin 128.000 euron kauppahinnalla ja palauttaa maksetut lohkomiskustannukset takaisin kaupanteon jälkeen. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.9.2018. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 14.9.2018 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b)
- c) periä viivästysajalta sopimussakkoa, jos tontin 92103/6 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 14.9.2018 mennessä ja mikäli rakentamisveloitetta ei ole täytetty 8.6.2018 mennessä. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta kunnes rakentamisveloite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi