



Sopimussakon periminen Synkroni Oy:ltä / AK

VD/4835/10.00.02.00/2020

AK/TH/JL/MH/PK

Esitetään perittäväksi sopimussakkoa 120 150 euroa Synkroni Oy:ltä 30.11.2018 allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella. Lisäksi esitetään perittäväksi vahingonkorvaus sopimusrikkomusten takia Vantaan kaupungille koituvasta työstä.

Vantaan kaupunki myi Synkroni Oy:lle 30.11.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistön 92-86-168-6 Nikinmäessä. Kiinteistö myytiin asemakaavan mukaisten asuinpientalojen rakentamiseksi alueelle. Kiinteistön myynnissä noudatettiin 25.4.2017–14.6.2017 pidetyn ”2017 Pientalotonttikilpailu rakennuttajille” periaatteita ja ehtoja. Kilpailun tavoitteena oli lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle ja kilpailun voittivat rakennuttajat, jotka sitoutuivat myymään rakentamansa asunnot edullisimpaan hintaan.

Kauppakirjan kappaleen ”kauppakirjan ehdot” mukaan:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa ja liitteenä olevassa kilpailuesitteessä.

Synkroni Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista.

Kauppakirjan kohdan 6 mukaan:

6. Asuntojen hintatasoa koskeva velvoite

Ostajan on myytävä Tontille rakennettavien asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet Tontin myyntiin liittyvässä kilpailuehdotuksessa esitetyllä asuntojen keskimääräisellä velattomalla myyntihinnalla (3 694 €/h-m²). Osakkeiden ostajilta ei saa periä lisäkuluja, vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia.

Kauppakirjan kohdan 7 mukaan:

7. Sopimussakko asuntojen hintatasoa koskevan veloitteen rikkomisesta

Mikäli Ostaja rikkoo kauppakirjan kohtaa 6, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn keskimääräisen velattoman myyntihinnan erotuksen.

Kauppakirjan liitteenä olevan kilpailuesitteen kohdan 3 mukaan:

3. Kilpailuohjeet ja kilpailuehdotus

Kilpailuehdotuksessa tulee ilmoittaa tontit, joita kilpailija hakee sekä niille toteutettavien asuntojen keskimääräiset velattomat myyntihinnat, mikä pitää sisällään tonttihinnan ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset. Kilpailijan / toteuttajan tulee rakentaa asunnot valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.



Synkroni Oy on rikkonut muun muassa edellä mainittuja kauppakirjan ja kilpailun ehtoja kahdella tavalla:

Sopimusrikkomus 1.

Synkroni Oy:n toimitusjohtaja asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajana on solminut Asunto Oy Vantaan Onnenkoukun nimissä yhtiön rakentamisen aikana St1 Lähienergia Oy:n kanssa tämän päätöksen liitteenä olevan energiasopimuksen. Yhtiössä on rakennusaikana tosiasiallisesti käyttänyt puhevaltaa perustajaosakas Synkroni Oy ja Synkroni Oy:n edustajat. Perustajaosakas on tehnyt yhtiön puolesta pitkäaikaisen osamaksusopimuksen maalämmön tuottamisesta ja maalämpölaitoksen kustannuksista St1 Lähienergia Oy:n kanssa, jonka 1. sopimuskauden kesto on sopimuksessa mainittu olevan arviolta 24 vuotta. Asunto-osakeyhtiöllä on lisäksi mahdollisuus lunastaa maalämpölaitos itselleen 88 790 euron hintaan. Perustajaosakas on näin siirtänyt sopimuksessa sovitun vastaisesti itselleen muutoin tulevat maalämpölaitteiston investointikustannukset asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien eli osakkeiden ostajien vastattavaksi. Edellä mainittu järjestely on täysin kilpailuesitteen ja sopimuksen tarkoituksen sekä kilpailuesitteen ja sopimuksen sanamuodon vastainen. Kilpailun tarkoituksena on ollut, että tulevilta osakkeiden ostajilta ei saa periä lisäkuluja millään tavalla, vaan osakkeiden velattoman myyntihinnan on sisällettävä kaikki kulut. Lämmitysjärjestelmä on olennainen osa rakentamista ja sen kustannus olisi tullut huomioida asunto-osakkeiden velattomassa myyntihinnassa.

Sopimusrikkomus 2.

Lisäksi Synkroni Oy perustajaosakkaana on myynyt varastojen hallintaan oikeuttavia osakkeita asunto-osakkeiden ostajille. Tällainen järjestely on kilpailuesitteen ja sopimuksen tarkoituksen sekä kilpailuesitteen ja sopimuksen sanamuodon vastaista. Varasto-osakesarjoja on ollut myynnissä yhteensä 16 kpl 1 960 euron hintaan osakesarjalta. Yhteensä varastojen hallintaan oikeuttavista osakkeista pyydetty myyntihinta on siten ollut 31 360 euroa. Irtainvarasto on erottamattomissa oleva osa huoneistoa, ja siten varastojen rakentamiskustannukset olisi tullut sisältyä asunto-osakkeiden velattomaan myyntihintaan.

Vantaan kaupunki on edellä selostettuun viitaten esittänyt Synkroni Oy:lle sopimussakon ja vahingonkorvauksen perimisen uhalla seuraavat vaatimukset:

1. Synkroni Oy:n on maksettava Asunto Oy Vantaan Onnenkoukulle maalämpölaitteistokulu 88 790 euroa, joka on Vantaan kaupungin ja Synkroni Oy:n välisen sopimuksen ja kilpailuesitteen vastaisesti jätetty osakkeenomistajien vastuulle. Vaihtoehtoisesti Synkroni Oy:n on oikaistava yhtiön taloudellisesta tilannetta siten, että Asunto Oy Vantaan Onnenkoukku tulee omistamaan itse maalämpölaitoksen kokonaisuudessaan.
2. Synkroni Oy:n on maksettava varasto-osakkeiden myynnistä vastikkeena perityt varat Asunto Oy Vantaan Onnenkoukulle ja luovutettava vielä omistuksessaan olevat häkkivarastojen hallintaan oikeuttavat osakkeet Asunto Oy Vantaan Onnenkoukulle vastikkeetta.

Synkroni Oy:lle osakkeiden ostajien maksama asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden velaton myyntihinta on ollut kilpailuesitteen mukainen enimmäishinta, mutta Synkroni Oy on perinyt osakkailta lisäkustannuksia edellä esitetyllä tavalla sopimuksen vastaisesti. Käytännössä Synkroni Oy:n perustajaosakkaana tekemien järjestelyjen hyväksyminen tarkoittaisi sitä, että kilpailun tarkoitus kohtuuhintaisen asumisen rakentamisesta tehtäisiin tyhjäksi.

Vastausta vaatimukseen pyydettiin 24.5.2020 mennessä. Synkroni Oy on vastauksessaan kieltäytynyt toteuttamasta vaatimuksia ja kiistää sopimusrikkomukset sillä perusteella, että ostajille on myyty huoneistot Vantaan kaupungin tonttikauppakirjassa esitettyjen neliöhintojen mukaisesti, eikä Synkroni



Oy:n mukaan heiltä ole peritty mitään lisäkustannuksia. Synkroni Oy:n täydellinen vastaus on tämän päätöksen liitteenä.

Synkroni Oy:n vastauksen perusteluista poiketen Vantaan kaupunki ei ole hyväksynyt menettelyä, jossa energialämpölaitteiston kulu säilytetään yhtiölle eli osakkeiden ostajille. Energiaratkaisun muodosta ei automaattisesti seuraa, että osakkeiden ostajien olisi vastattava maalämpölaitteistokulusta, vaan Synkroni Oy on perustajaosakkaana tekemillään toimilla säilyttänyt kulun osakkeiden ostajille. Kauppakirjan ja kilpailuesitteen mukaisesti lämmitysjärjestelmä olisi tullut sisältyä velattomaan myyntihintaan siten, että kauppakirjassa ja kilpailuehdoissa määritelty raja ei ylity. Vaihtoehtoisesti Synkroni Oy:n olisi tullut maksaa maalämpölaitteistokulu. Se, että kustannus jäi perustetun asunto-osakeyhtiön maksettavaksi, eikä sitä peritty suoraan osakkeiden ostajilta, ei ole tosiasiallista merkitystä. Osakkaat vastaavat yhtiön kuluista mm. maksettavan hoitovastikkeen kautta.

Vastauksen perusteluista poiketen Vantaan kaupunki ei myöskään ole hyväksynyt varasto-osakkeiden myyntiä.

Synkroni Oy:n vastauksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka johdosta yhtiön toimenpiteet olisivat kauppakirjan ja kilpailuehtojen mukaisia ja näin Vantaan kaupungin näkökulmasta hyväksyttäviä.

Edellä esitetyn johdosta kiinteistöt ja tilat esittää, että Synkroni Oy:ltä perittäisiin sopimusrikkomusten johdosta sopimussakkoa asuntojen toteutuneen velattoman myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn asuntojen velattoman myyntihinnan erotuksen **120 150 euroa** (88 790 euroa + 31 360 euroa). Lisäksi esitetään perittäväksi vahingonkorvaus sopimusrikkomusten takia Vantaan kaupungille koituvasta työstä.

Vantaan hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12 kohdan nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kuntalain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki perii sopimussakkoa 120 150 euroa Synkroni Oy:ltä 30.11.2018 allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella,
- b) Vantaan kaupunki perii vahingonkorvauksen Synkroni Oy:ltä 30.11.2018 allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella Vantaan kaupungille koituvasta työstä,
- c) Vantaan kaupunki ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin sopimussakon ja vahingonkorvauksen vapaaehtoiseksi ja oikeudelliseksi perimiseksi; ja että
- d) Vantaan kaupunki luopuu sopimussakon ja vahingonkorvauksen perimisestä, mikäli Synkroni Oy ja asunto-osakeyhtiön osakkaat pääsevät asiassa sopimukseen, ja Synkroni Oy korvaa täysimääräisesti varasto-osakkeista perityt kauppahinnat sekä maalämmitysjärjestelmästä koituneet kustannukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Kauppakirja tontista 92-86-168-6
- Energiasopimus Asunto Oy Vantaan Onnenkoukku ja St1
- Synkroni Oy:n vastaus Vantaan kaupungin vaatimukseen

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut / Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

lakimies Paula Kovari, puh. 044 206 9355

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi