



Hakemus sopimussakon perinnästä luopumisesta ja Ilolan pientalotontin 92-71-226-2 takaisin ostamisesta / Sami Tilli ja Taina Hinkkanen sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 1.6.2015 § 40 kumoaminen / LM-H

VD/4762/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 26.9.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ilolan kaupunginosasta tontin 92-71-226-2 Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle 75.000 euron kauppahinnalla.

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.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he 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 pätevistä syistä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeet 15.12.2014 ja 22.4.2015 Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta 26.9.2015.

Tontille ei ole vielä haettu rakennuslupaa.

Sami Tilli ja Taina Hinkkanen ovat 13.5.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupunkia luopumaan sopimussakon perimisestä, koska heidän mukaansa on haasteellista suunnitella talo, jossa on työ-/makuuhuone alakerrassa. Hakijat ovat esittäneet hakemuksessa, että heidän tavoitteena on aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella. Heidän mukaansa lisähaastetta rakentamisen aloittamiseen tuo kuitenkin vallitseva taloustilanne ja oman asunnon myyminen kohtuullisella hinnalla.

Kaupungin ja Sami Tillin kanssa käydyssä keskustelussa 11.2.2015 on kaupungin puolelta kerrottu myös mahdollisesta vaihtoehdosta, että kaupunki ostaisi tontin takaisin, jos rakennushankkeeseen ei ryhdytä ennen rakentamisvelvoitteen umpeutumista.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut pientalotontteja Ilolasta ja tontit ovat olleet erittäin kysyttyjä. Mikäli tontti päätetään ostaa takaisin, tontin myynti ei tuottane kaupungille ongelmia.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 25.3.2013. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu kiinnityksiä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa maksetusta kauppahinnasta on vähennetty 1.000 euron varausmaksu, jolloin tontin takaisinostohinnaksi tulisi 74.500 euroa. Lisäksi myyjille on palautettu heidän maksamansa vesihuollon tonttijohtojen rakentamis- ja tarveainekustannukset sekä lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseiset kustannukset tontin tulevalta omistajalta.

Hakijoiden omistuksessa on ollut tontti 92-71-226-2 reilu kaksi ja puoli vuotta, eikä vieläkään rakentamisen aloittamisesta ole tarkempaa varmuutta. Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua ja kaupungin alueelle rakentama kunnallistekniikka ym. infrastruktuuri käyttöön. Tontteja ei luovuteta "varastoon".

Koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden viivästymiselle, esitetään, että kaupunki ei anna lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Samalla esitetään, että kaupunki ostaa tontin 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla ja mikäli kauppa ei ole tehty 31.8.2015 mennessä, kaupunki perii Sami Tilliltä ja Taina Hinkkaselta kauppakirjassa 5.1 kohdan määritetyn sopimussakon viivästysajalta 27.9.2015 lähtien, jos



rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä. Sami Tillillä ja Taina Hinkkasella on ollut mahdollisuus rakentaa tontille asuinrakennus siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi 26.9.2015 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 40

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään

- a) olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle tontin 92-71-226-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisää aikaa,
- b) ostaa Sami Tilliltä ja Taina Hinkkaselta tontti 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla palauttaa heidän maksamansa vesihuollon tonttijohtojen rakentamis- ja tarveainekustannukset sekä lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2015,

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2015 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b),
- c) periä viivästysajalta sopimussakkoa, jos tontin 92-71-226-2 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2015 mennessä ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä. Sopimussakon määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sami Tilli ja Taina Hinkkanen ovat vaatineet oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 1.6.2015 / § 40. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 17.8.2015 / § 31 hylännyt Sami Tillin ja Taina Hinkkasen oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.8.2015 / § 31 päätöksen jälkeen hakijat ovat olleet halukkaita myymään tontin 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla kaupungille.

Yrityspalvelut on tehnyt maastokatselmuksen tontilla 28.8.2015. Katselmuksessa on käynyt ilmi, että tontilla 92-71-226-2 on huomattavan paljon irtainta omaisuutta. Yrityspalvelut on ilmoittanut hakijoille, ettei kaupunki osta tonttia takaisin ennen kuin se on siivottu. Määräpäivään 31.8.2015 mennessä tonttia ei ollut siivottu, jonka johdosta luovutuskirjaa ei allekirjoitettu.

Hakijat ovat 4.9.2015 pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa luovutuskirjan allekirjoittamiselle, jotta he kerkeävät poistamaan tontilta irtaimen omaisuuden. Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää luovutuskirjan allekirjoittamiselle jatkoaikaa 30.10.2015 saakka.

Hakijat ja kaupunki ovat sopineet, että hakijat kustannuksellaan siivoavat tontin kaupunkia tyydyttävään tasoon. Mikäli aluetta ei ole ehditty siivota kauppakirjan allekirjoittamisajankohtaan mennessä, kaupunki pidättää 5000 euroa kauppahinnasta maksettavaksi sitten kun alue on siivottu. Kaupunki ei maksa korkoa pidätetylle kauppahinnan osalle.

Mikäli aluetta ei ole siivottu irtaimesta omaisuudesta kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta, kaupungilla on oikeus poistaa ja kuljettaa pois tontilla oleva irtain omaisuus. Kaupungilla on oikeus kuitata em. toimenpiteistä syntyvät kustannukset pidätetystä kauppahinnasta.

Kaupunki tulee perimään viivästysajalta sopimussakon täysimääräisenä, jos luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.10.2015 mennessä ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä.

Ostopäätös raukeaa, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta 30.10.2015 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.6.2015 / § 40 päätös.
- b) olla myöntämättä Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle tontin 92-71-226-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisääaikaa.
- c) ostaa Sami Tilliltä ja Taina Hinkkaselta tontti 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla ja palauttaa heidän maksamansa vesihuollon tonttijohtojen rakentamis- ja tarveainekustannukset sekä lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen.

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.10.2015. Jos tonttia ei ole siivottu kauppakirjan allekirjoittamisajankohtaan mennessä kaupunkia tyydyttävään kuntoon, kaupungilla on oikeus pidättää 5000 euroa kauppahinnasta. Pidätetylle kauppahinnan osalle ei makseta korkoa.

Mikäli aluetta ei ole siivottu irtaimesta omaisuudesta kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta, kaupungilla on oikeus poistaa ja kuljettaa pois tontilla oleva irtain omaisuus. Kaupungilla on oikeus kuitata em. toimenpiteistä syntyvät kustannukset pidätetystä kauppahinnasta.

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.10.2015 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta c).

- d) periä viivästysajalta sopimussakko täysimääräisenä, jos ostopäätös (kohta c) raukeaa ja rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä. Tällöin sopimussakkoa peritään 27.9.2015 alkaen. Sopimussakonmäärä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi