



Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen / 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 jätteen 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 jätteen kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottoaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottoaikoina toimivat jätteen 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.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitely 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 jätteenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteenkeruujärjestelmän 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 jätteen putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

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



Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyöminen 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.

Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen ovat 10.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 2. Kauppahinta oli 100 700 euroa. He olivat hakeneet tonttia 28.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen 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 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.

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 § 36

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkoselta heidän ja kaupungin välillä 10.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Vantaa

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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