



Kivistön asuntomessualueen pienrakentajien liityntämaksujen korvaaminen Putkijäte Oy:lle

5445/03.01.00.00/2016
KN/JM/HY-L

Kivistön Putkijäte Oy on toteuttanut jätteiden putkikeräysjärjestelmän Kivistön asuntomessualueelle. 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 velvoitetaan luovutus sopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä."

Asuntomessualueella on 40 pienkiinteistöä, joiden on rakennuttajien ja Vantaan kaupungin välisen kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaan tullut liittyä putkikeräysjärjestelmään. Toistaiseksi liityntäsopimuksen on allekirjoittanut 19 pienkiinteistön omistajaa. Liittymisvelvoitetta on käsitelty aiemmin kaupunginhallituksessa asiavirheen korjaamisasiana ja oikaisuvaatimuksena. Kaupunginhallitus hylkäsi tuolloin vaatimukset, joiden mukaan kaupungin olisi tullut luopua vaatimasta liittymistä.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömiseen 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 pätevistä syistä.

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. Sopimussakkojen perimistä koskeva asia oli vireillä kaupunkisuunnittelulautakunnassa, joka palautti asian uudelleen valmisteluun 11.4.2016 § 14.

Pienikiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienikiinteistöjen 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.

Asuntomessualue on toiminut Vantaan kaupungin kannalta positiivisena esimerkkinä kaupungin monimuotoisesta asumisesta. Putkikeräysjärjestelmän käyttöönotto on ollut osa kaupungin kehittymiselle kokonaisuutena välttämätöntä innovatiivista kaupunkisuunnittelua ja uuden tekniikan kokeilemistä. Kivistön Putkijäte Oy:n asuntomessualueen pientaloalueelle rakentama järjestelmä on teknisesti korkeatasoinen ja toimiva. Putkikeräysjärjestelmä mahdollistaa osaltaan tiiviin pientaloalueen toteutetun rakennusoikeuden. Nyt kyseessä olevalla asuntomessujen pientaloalueella järjestelmä ei ole saanut kaikilta osin toivottua vastaanottoa pientalokiinteistöjen omistajilta. Mahdollisesti osin tyytymättömyys voi liittyä myös asuntomessualueen toteutuksen nopeaan aikatauluun.



Pientalokiinteistöjen kannustamiseksi liittymään putkikeräysjärjestelmään ehdotetaan, että kaupunginhallitus päättäisi korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle liittymismaksusta luopumisesta aiheutuvan taloudellisen tappion. Vastaavassa asemassa olevien kuntalaisten tasavertaisen kohtelun varmistamiseksi ehdotetaan, että korvaus maksetaan myös jo maksettujen liittymismaksujen palauttamisesta aiheutuneesta tappiosta. Kivistön Putkijäte Oy:n ilmoituksen mukaan kaikkien kyseessä olevien pienkiinteistöjen liityntämaksujen poistamisesta aiheutuisi yhtiölle yhteensä 180 000 euron menetys (40 x 4 500 euroa).

Kivistön Putkijäte Oy on kaupunkikonserniin kuuluva, VTK-Kiinteistöt Oy:n ja alueen asunto-osakeyhtiöiden omistama yhtiö. Yhtiö omistaa ja ylläpitää alueen talouksien jätteenkeräysjärjestelmää. Järjestelmä kerää talouksien jätteet tilaan, josta Kivistön alueella toimiva järjestetty jätteenkuljetus toimittaa ne edelleen käsiteltäväksi. Kivistön Putkijäte Oy ei kilpaile markkinoilla toimivien jätteiden kuljetusta tai käsittelyä harjoittavien yritysten kanssa. Liityntämaksujen korvaamisessa ei ole kyse Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan tai kuntalain 129 §:n tarkoittamasta valtiontuesta.

Varautuminen korvauksiin ei tarkoittaisi liittymisvelvoitteesta luopumista. Mikäli kiinteistönomistajat eivät liittymismaksusta luopumisesta huolimatta liity järjestelmään, voi kaupunki edelleen vaatia sopimussakkoa edellä mainittujen kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 6.6.2016 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään korvata kaupunginhallituksen vuoden 2016 käyttövaroista Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Juha Myllymäki, puh. 09 8392 4241, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi