

Sovintosopimus

1. Sopimuksen osapuolet

1.1 **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

1.2

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] "Yksityishenkilöt")

(jäljempänä sopimuksen osapuolet yhdessä "Osapuolet")

2. Sopimuksen tausta, tarkoitus ja allekirjoitusaikataulu

2.1 Kaupunki on myynyt Yksityishenkilöille 8.6.2015 allekirjoitetulla, tämän sopimuksen liitteenä olevalla kiinteistön kauppakirjalla, (jäljempänä "Kauppakirja", liite 1) kiinteistön 92-92-103-6 (jäljempänä "Kiinteistö"). Yksityishenkilöistä käytettiin Kauppakirjassa yhdessä nimitystä "Ostaja". Kauppakirjan ehdon 5.1 mukaan "Ostajat sitoutuvat aloittamaan (aloi-tuskokous) rakennustyöt yhden (1) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja il-moittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan Tontille kolmen (3) vuoden kuluessa kau-pantekohetkestä lukien asemakaavan, rakentamistapaohjeen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osit-taisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeu-desta on käytettävä vähintään 60 prosenttia." ja Kauppakirjan ehdon 6 mukaan "Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Tonttia ilman Kaupungin suostu-musta.". Yksityishenkilöt eivät ole täyttäneet edellä mainittua ehtoa 5.1 muutoin kuin raken-tamisen aloittamisen osalta, joten Kaupunki on oikeutettu perimään sopimussakkoa Yksityis-henkilöiltä Kauppakirjan kohdan 7.2 mukaan. Ehto 7.2 kuuluu: "Mikäli Ostajat eivät ole mää-räajassa täyttäneet edellä kohdassa 5.1 edellytettyä rakentamisvelvollisuutta, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvel-voite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta."

2.2 Yksityishenkilöt ovat 23.3.2021 päivätyllä sovintoesityksellä lähestyneet Kaupunkia ja pyytä-neet sopimussakon kohtuullistamista ja oikeutta Kiinteistön luovuttamiseksi edelleen. Sopi-musneuvottelujen ajaksi sopimussakon juokseminen sovittiin katkaistavaksi sovintoesityk-sen antamispäivään, jolloin sopimussakkoa oli Yksityishenkilöille kertynyt

81 574,03 euroa. Mikäli sovintoa ei olisi syntynyt, olisi sopimussakko juossut alkuperäisen sopimuksen mukaisesti, ja katkaisua ei olisi huomioitu sopimussakon määrässä. Kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella Osapuolet ovat neuvotelleet ratkaisun, jossa sopimussakon määrä kohtuullistetaan 25 000 euroon ja Yksityishenkilöt saavat luovuttaa Kiinteistön edelleen 145 100 euron enimmäishinnasta jäljempänä tästä sopimuksesta ilmenevin ehdoin. 145 100 euroa oli Kiinteistön alkuperäinen ostohinta.

2.3 Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat 8.6.2015 tehtyyn Kiinteistön kauppaan liittyvän rakentamisvelvoite-ehdon rikkomiseen liittyvän sopimussakon kohtuullistamisesta, Yksityishenkilöiden oikeudesta luovuttaa Kiinteistö edelleen, sovintosopimuksen rikkomisen seuraamuksesta ja sovintoon liittyvistä muista ehdoista.

2.4 Sopimuksen hyväksymisestä Kaupungin puolesta vastaa Kaupungin kaupunkitilalautakunta. Ensimmäiseksi sopimuksen allekirjoittavat Yksityishenkilöt, jonka jälkeen sopimus menee Kaupungin hyväksyttäväksi kaupunkitilalautakuntaan. Mikäli kaupunkitilalautakunta hyväksyy sopimuksen, allekirjoittaa Kaupunki sopimuksen kaupunkitilalautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Selvennyksenä todetaan, että mikäli kaupunkitilalautakunta ei tee päätöstä sopimuksen hyväksymisestä, tämä sopimus ei ole sovintoesitys, eikä sopimus sido Kaupunkia.

3. Sopimussakon määrän kohtuullistaminen ja maksuaikataulu

3.1 Yksityishenkilöt ovat velvollisia maksamaan Kaupungille Kaupunkikirjan ehdon 7.2 mukaista sopimussakkoa kohtuullistetun määrän, 25 000 euroa.

3.2 Sopimussakko maksetaan yhdessä erässä kaupungin tilille IBAN: FI67 5000 0120 2473 99. Maksun viestikenttään tulee kirjoittaa: "Sopimussakko tontista 92103/6, tiliöidään: 399999/143010000".

3.3 Sopimussakko eräännyttäväksi maksettavaksi 24 kuukauden kuluttua siitä, kun Kaupungin kaupunkitilalautakunnan tätä sovintosopimusta koskeva hyväksyvä päätös on tullut lainvoimaiseksi. Mikäli Yksityishenkilöt ovat saaneet Kiinteistön luovutettua edelleen tämän sopimuksen kohdan 4 mukaisesti ennen kuin 24 kuukautta ehtii kulua Kaupungin kiinteistötilalautakunnan päätöksen lainvoimaistumisesta, eräännyttävä sopimussakko maksettavaksi, kun tämän sopimuksen kohdassa 4 määritelty Kiinteistön luovutusta koskeva kaupunkikirja on allekirjoitettu. Viivästyskorkojen osalta noudatetaan korkolakia.

3.4 Mikäli Yksityishenkilöt noudattavat tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Kaupunki olemaan vaatimatta Kaupunkikirjaan liittyviä sopimussakkoja muilta osin.

4. Yksityishenkilöiden oikeus luovuttaa Kiinteistö edelleen

4.1 Kaupunki antaa Yksityishenkilöille luvan luovuttaa Kiinteistön edelleen enintään 145 100 euron kauppahinnasta. Jos Yksityishenkilöt saavat luovutettaessa Kiinteistöä korkeamman kauppahinnan, on 145 100 euron ylittävä osa kauppahinnasta maksettava Kaupungille. Kauppahintaan luetaan kuuluvaksi myös mahdollinen muu vastike.

- 4.2 Yksityishenkilöiden on siirrettävä kaikki Yksityishenkilöitä koskevat alkuperäisessä Kauppakirjassa määritellyt oikeudet ja velvollisuudet sopimussakkoehdoineen samansisältöisinä uudelle Kiinteistön luovutuksensaajalle siten, että oikeuksien ja velvollisuuksien määräaikojen alkamisajankohtana on Yksityishenkilöiden ja uuden luovutuksensaajan välillä allekirjoitetun kauppakirjan allekirjoitusajankohta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa alkuperäisessä Kauppakirjassa määriteltyjen oikeuksien ja velvollisuuksien valvonnasta suhteessa Kiinteistöön uuteen luovutuksensaajaan.
- 4.3 Kaupungin asumisasioiden päällikön on ennen Kiinteistön myyntiä hyväksyttävä Kaupungin puolesta kirjallisesti luonnos luovutuskirjasta, jolla Kiinteistö luovutetaan edelleen uudelle luovutuksensaajalle. Yksityishenkilöiden on noudatettava luovutuksessa Kaupungin hyväksymän luonnoksen ehtoja.

5. Sopimuksen rikkomisen seuraukset

- 5.1 Mikäli Yksityishenkilöt rikkovat tämän sopimuksen ehtoja miltään osin, ovat Yksityishenkilöt velvollisia maksamaan Kaupungille alkuperäisen Kauppakirjan mukaiset sopimussakot täysimääräisenä ilman tämän sopimuksen kohdassa 3 määriteltyä kohtuullistamista. Mikäli edellä mainitussa tilanteessa Kiinteistö on luovutettu rakentamattomana edelleen, ovat Yksityishenkilöt velvollisia maksamaan myös Kauppakirjan kohdan 7.3 mukaisen sopimussakon.

6. Kauppakirjan ehtojen riitauttaminen

- 6.1 Yksityishenkilöt sitoutuvat olemaan riitauttamatta miltään osin Kauppakirjan ehtoja 5.1, 6, 7.2 ja 7.3.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 7.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida Osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Yksityishenkilöille.

SOVINTOSOPIMUS

1.12.2021

Vantaalla, _____

Vantaan kaupunki

Heino Pitkänen
lakimies

Helsingissä, _____



Liitteet:

Liite 1: Kiinteistön 92-92-103-6 kauppakirja