



Sopimussakon periminen Lehto Asunnot Oy:ltä

VD/7065/10.00.01.05/2019

TeA/JL/EP

Esitetään, että kaupunki perii maankäyttösopimuksen rikkomisen takia 289 200 euroa sopimussakkoa Lehto Asunnot Oy:ltä.

Kaupunginhallitus on 23.9.2019 § 28 päättänyt, että kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätien kanssa maankäyttösopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen nro 002412, Heporinne.

Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie on 3.3.2020 tehdyillä kauppakirjoilla luovuttanut maankäyttösopimuksessa tarkoitettuun sopimusalueeseen kuuluvat alueet Korkia Tonttirahasto Ky:lle (Y-tunnus: 2981595-9) ja Asunto Oy Vantaan Hakunilan Heporinteelle (Y-tunnus: 3115808-9). Lehto Asunnot Oy on sitoutunut vastaamaan maankäyttösopimuksen jäljellä olevien velvoitteiden täyttämisestä Hakijan ja Korkia Tonttirahasto Ky:n välisissä kauppakirjoissa kauppakirjan ehdolla, jonka mukaan Lehto Asunnot Oy vastaa toteuttajana maankäyttösopimuksen kohdan 6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma mukaisista vastuista.

Maankäyttösopimuksessa vaaditaan, että sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Lisäksi sopimukseen on kirjattu, että mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Asemakaavan muutoksessa nro 002412 Heporinne on asumiseen osoitettu yhteensä 7090 k-m². Lehto Asunnot Oy on toteuttanut alueelle vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa 4991 k-m². Sopimuksen mukaan vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa saa rakentaa enintään 3 545 k-m², joten sopimuksessa määritelty rahoitus- ja hallintamuotovaatimus on ylitetty 1 446 k-m² ja sopimussakko on $200 \text{ €/k-m}^2 * 1\,446 \text{ k-m}^2 = 289\,200 \text{ euroa}$.

Lehto Asunnot Oy on ilmoittanut kaupungille, että he ovat yrittäneet toteuttaa kohteet maankäyttösopimuksen mukaisesti, mutta valitettavasti kovista ponnisteluista huolimatta tässä maailmantilanteessa kysyntää ei löytynyt ja että he joutuvat rikkomaan tämän takia sopimusta. Kaupungin näkökulmasta maankäyttösopimuksen rahoitus- ja hallintamuotovaatimus on yksi tärkeimmistä keinoista hallita asuinalueiden eriytymistä, joten sopimussakon periminen on perusteltua.

Kaupunki lähetti Lehto Asunnot Oy:lle 30.10.2023 päivätyn laskun sopimussakon maksamisesta. Lehto Asunnot Oy reklamoi laskusta 6.11.2023. Reklamaatio on tämän päätöksen liitteenä. Yhtiö ei kiistä sopimussakon määrää, mutta vetoaa siihen, että sopimussakko tulisi lähettää vasta hyväksytyn loppukatselmuksen jälkeen, koska osakekaupan sopimuksessa on sovittu, että ostajalla on oikeus purkaa osakekauppa, mikäli rakennukselle ei saada loppukatselmuksen hyväksyntää. Asunnot ovat kuitenkin jo luovutettu vuokratuotantokäyttöön ja sopimusta on rikottu, joten kaupungin näkökulmasta sopimussakon perimiselle on tässä tilanteessa perusteet. Asia esitetään kaupunginhallituksen päätettäväksi, koska Lehto Asunnot Oy on reklamoinut laskusta.

Toimivalta hyväksymisestä päätettäessä



Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hylätä Lehto Asunnot Oy:n 6.11.2023 lähettämä reklamaatio
- b) jatkaa 6.11.2019 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen 289 200 euron suuruisen sopimussakon perimistä Lehto Asunnot Oy:ltä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Lehto Asunnot Oy:n reklamaatio

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi