



Sovintosopimuksen hyväksyminen liittyen tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteeseen ja sopimussakkoon / AK

VD/6381/10.00.02.01/2013
AK/MH/HP

Esitetään sovintosopimuksen hyväksymistä Vantaan kaupungin ja tontin 92103/6 omistajan välillä. Sovintosopimuksessa on sovittu, että kaupunki antaa suostumuksen rakentamattoman tontin 92103/6 edelleen myymiseen enimmillään 145.100 euron hinnalla ja perii 25.000 euron sopimussakon rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä. Sopimuksessa on myös sovittu sopimussakon maksuaikataulu.

Vantaan kaupungilla oli vuonna 2015 tarjouskilpailussa tontti 92103/6. Tontti 92103/6 myytiin 8.6.2015 ostajille 145.100 euron kauppahinnalla.

Keväällä 2018 tontin ostajat hakivat rakentamisvelvoitteeseen kolmen vuoden jatkoaikaa 31.12.2019 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 29 päätti olla myöntämättä lisääaikaa tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen, koska rakentamista ei ollut aloitettu tontilla eikä kaupungin mielestä ollut esitetty päteviä syitä myöntää rakentamisvelvoitteelle lisääaikaa tai luopua sopimussakon perimisestä. Samassa päätöksessä esitettiin, että kaupunki ostaisi tontin 92103/6 takaisin 128.000 euron kauppahinnalla. Ostopäätös oli voimassa 14.9.2018 saakka. Tontin ostajat tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi päätöksellään 11.6.2018 § 34. Tontin ostajat jättivät 17.7.2018 Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 11.6.2018 § 34.

Helsingin hallinto-oikeus 4.12.2019 jätti tutkimatta valittajien esittämän valitusperusteen siitä, ettei kaupunkisuunnittelulautakunta ole päätösesityksessä puuttuneiden seikkojen vuoksi voinut valituksenalaista päätöstä tehdessään arvioida valittajien perusteluja jatkoajan myöntämiselle. Hallinto-oikeus poisti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 11.6.2018 § 34 liitetyn valitusosoituksen päätöskohdan c osalta ja kumosi ja poisti oikaisuvaatimuksen takia tehdyn päätöskohdan c. Hallinto-oikeus ei tutkinut valitusta sopimussakon perimistä koskevan päätöskohdan c osalta. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen muilta osin.

Tontin ostajat valittivat Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmasta hallinto-oikeudesta tuli päätös 14.12.2020, jonka mukaan hallinto-oikeuden päätöstä ei muuteta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen keväällä 2021 tontin 92103/6 omistajien asiamies on käynyt neuvotteluja kaupungin kanssa sopimussakon kohtuullistamisesta. Sopimusneuvottelujen ajaksi sopimussakon juokseminen sovittiin katkaistavaksi sovintoesityksen antamispäivään, jolloin sopimussakkoa oli kertynyt 81 574,03 euroa.

Samassa yhteydessä oli käyty kaupungin kanssa neuvotteluja siitä, mitä tontille tehdään, koska tontin omistajat eivät itse ole tontille rakentamassa. Neuvotteluja käytiin siitä, saavatko he myydä tontin vai ostaako kaupunki tontin takaisin.



Kaupunki on muutamissa tapauksissa ostanut tontin takaisin, jos tontin myynti myöhemmin ei tule tuottamaan vaikeuksia. Kaupungilla ei ole kauppakirjassa eikä missään muussakaan sopimuksessa velvoitetta ostaa tonttia takaisin. Kaupunki määrittelee jokaisessa tapauksessa erikseen takaisinostohinnan, jos kaupunki on valmis ostamaan tontin takaisin. Tapauskohtaisesti aina mietitään, onko kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista ostaa tontti takaisin. Tässä tapauksessa kaupunki ei halua tonttia ostaa takaisin, koska kaupungilla on edelleen alueelta yksi tontti myymättä.

Kaupungilla on neuvoteltu tontin omistajien kanssa sovintosopimus, jossa tontin omistajille annetaan lupa myydä rakentamaton tontti edelleen 145.100 euron enimmäishinnalla kaupungin erikseen hyväksymälle taholle. Enimmäishinta on sama, millä ostajat ovat ostaneet kaupungilta tontin. Maksimihinta on tärkeää päättää, koska kaupungin rakentamattomilla tonteilla edelleen myyntitilanteessa ei ole tarkoitus tehdä voittoa. Kauppakirjassa tulee lisäksi olla kaupungin määrittelemät ehdot, muun muassa rakentamisvelvoitteet ja sopimussakot. Sovintoehdotuksessa on myös sovittu, että rakentamisvelvoitteen sopimussakkoa voidaan kohtuullistaa 25.000 euroon, koska asia oli ollut pitkään oikeusasteiden käsittelyssä ja kaupungin päätöksessä oli kohdan c osalta ollut väärä valitusosoitus. Sopimussakon maksuaikataulusta on sovittu, että sopimussakko tulee maksaa kaupungin tilille samana päivänä, kun asianosaiset ovat saaneet tontin myytyä tai viimeistään 24 kk kuluttua lautakunnan päätöksen lainvoimaistumisesta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 29 mukaan kaupunkilalautakunta päättää kiinteistön ja muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkilalautakunta 15.12.2021 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä oleva sovintosopimus Vantaan kaupungin ja tontin 92103/6 omistajan välillä, ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan sovintosopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Sovintosopimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)