



12.11.2018

Asia/30

§ 722

Asunto-osakeyhtiön osakekannan ostaminen (Oulunkylä)

HEL 2018-009516 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ostaa Asunto Oy Oulunkyläntori 2 -nimisen asunto-osakeyhtiön osakekannan yhteensä 5 019 000 euron velattomalla kauppahinnalla liitteen 2 mukaisin ehdoin.

Kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tai hänen valtuuttamansa tekemään kauppakirjoihin vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan ne.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyjäluettelo
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Kartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Myyjät

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupan kohteena oleva Asunto Oy Oulunkyläntori 2 (jatkossa yhtiö) hallitsee vuokralaisena kaupungin vuokratonttia osoitteessa Oulunkyläntori 2. Yhtiö omistaa tontilla sijaitsevan kolmikerroksisen asuinkerrostalon. Teknisesti kauppa toteutetaan huoneistokohtaisina osakekauppoina kunkin huoneiston omistajan kanssa liitteen 1 mukaisesti.



Tontin keskeinen sijainti juna-aseman ja rakennettavan Raide-Jokerin pysäkin välisellä alueella mahdollistaa osaltaan Oulunkylän uudistettavan keskustan aloituskorttelin kehittämistä.

Asuinkerrostalon purkaminen avaa mahdollisuuksia hyödyntää kaupungin omistamia viereisiä maa-alueita tehokkaaseen rakentamiseen. Alueen hallintaan saaminen parantaa merkittävästi kaavaillun hankkeen maankäytöllisiä ja teknistaloudellisia toteuttamisedellytyksiä. Kauppa edistää myös Raide-Jokerin valtionavun asuntorakentamisedon toteuttamista. Oulunkylä-Maunulan osuus siitä on noin 4 000 uutta asuntoa vuoteen 2030 mennessä.

Asuinhuoneistojen kauppahinnat vastaavat markkina-arvoa. Myyjien hallintaoikeus vastaa ehdoiltaan Östersundomin alueella pitkään noudatettua, kaupungin maanhankintaa edistävää käytäntöä. Hallinta-aika vastaa kaavoitus- ja suunnitteluprosessin arvioitua kestoa.

Esittelijän perustelut

Asunto-osakeyhtiön kiinteistö

Yhtiö hallitsee vuokralaisena noin 2 700 m²:n kokoista kaupungin vuokratonttia 91-28-50-1 osoitteessa Oulunkylän tori 2. Tontin rakennustehokkuus on 0,55 ja rakennusoikeus noin 1 500 k-m².

Tontilla sijaitsee yhtiö omistama vuonna 1968 rakennettu, maanpäällisellä kellarilla ja hissillä varustettu kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Talossa on 18 asuntoa (1 230 htm²) ja 8 autotallia (160 nettom²). Asunnot ovat kooltaan 40-90 htm². Rakennus ja sen asunnot ovat keskimäärin tyydyttävässä kunnossa. Yhtiön putkiremonttihanke keskeytettiin kaupungin kanssa käytävien neuvottelujen vuoksi.

Yhtiön maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Maanvuokrasopimuksen mukaan yhtiöllä on etuoikeus jatkaa vuokrasopimusta, mikäli tontti vuokra-ajan päättyessä vuokrataan edelleen asuntotarkoituksiin. Edelleen maanvuokrasopimuksen mukaan, ellei kaupunki maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen tarjoa tonttia vuokralle asuntotarkoituksiin, kaupungin on lunastettava yhtiön rakennus. Lunastushinta on 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta.

Sijaintikartat ovat liitteessä 3.

Yhtiön talous ja osakkaat

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista lainaa. Asuntojen hoitovastike on 2,9 €/htm²/kk, josta tontinvuokran osuus on 0,4 €/htm²/kk. Yhtiöllä on 17 osakasta/osakasryhmää. Lähes kaikki asunnot ja autotallit ovat osakkaiden omassa tai heidän lähipiirinsä käytössä.



Hinnoitteluperusteet ja käydyt neuvottelut

Ottaen huomioon maanvuokrasopimuksessa oleva sopimuksen jatkamista koskeva etuoikeusehto, alueelle kaavailtu asutopainotteinen asunto- ja liikekokonaisuus sekä se, että kyse on osakkaiden kodeista, otettiin hinnoittelun lähtökohdaksi skenaario, jossa maanvuokrasopimusta olisi jatkettu 50 vuodella samoin ehdoin kuin vuonna 2020 päättyvien maanvuokrasopimusten osalta. Siirtymäajan jälkeen tontin vuosivuokra nousisi tällöin nykyisestä 6 000 eurosta 30 000 euroon.

Yhtiön ja sen osakkaiden kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy esityksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Kokonaiskauppahinta 5 019 000 euroa vastaa asuntojen osalta keskimäärin noin 3 900 €/htm² ja autotallien osalta 27 000 euroa/autotalli hintaa. Läpi talon ulottuvien huoneistojen avarat näkymät, alueen kerrostaloille harvinainen hissi, väljä ja vihreä piha sekä keskeinen sijainti nostavat huoneistojen arvoa. Odotettavissa oleva putkiremontti puolestaan laskee arvoa.

Myyjät pidättävät huoneistonsa hallintaoikeuden enintään 31.12.2025 asti. Kaupunki voi kuitenkin tarvittaessa päättää hallintaoikeuden 1.1.2024 alkaen. Hallintaoikeus vastaa ehdoiltaan Östersundomin alueella pitkään noudatettua, kaupungin maanhankintaa edistävää käytäntöä. Hallinta-aika vastaa kaavoitus- ja suunnitteluprosessin arvioitua kestoja.

Neuvottelujen tueksi on käytetty kahden ulkopuolisen arvioijan arviokirjaa. Neuvottelutulos vastaa korkeampaan arvoon päätynyttä arviokirjaa. Kokonaiskauppahintaa voidaan huoneistojen sijainti ja kuntotaso huomioon ottaen pitää hyväksyttävänä ja markkina-arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kauppa edistää uuden tehokkaan keskustakorttelin kehittämistä Oulunkylään, jonka arvostusta asuinalueena on nostanut muun muassa hyvät junayhteydet sekä Raide-Jokerin tuoma poikittainen raideliikenneyhteys. Voimakkaan asutokysynnän johdosta Oulunkylässä on käynnistynyt useita kerrostalovaltaisista täydennysrakentamishankkeita, jotka ennakoivat merkittävästi lisääntyvää liike- ja palvelutilojen tarvetta.

Valtio on asettanut Raide-Jokerin rakentamisen valtionavun ehdoksi mittavan uudisasuntotuotannon toteuttamisen Raide-Jokerin vaikutusalueelle vuoteen 2030 mennessä. Helsingin osuus uudisasuntotuotannosta on noin 15 000 asuntoa. Oulunkylän-Maunulan alueelle on tästä jyvitetty noin 4 000 asuntoa, josta kaavailtuun Oulunkylän keskustakortteliin on mahdollista sijoittaa noin 5 %.



Kaavaillun keskustakorttelin sijainti on niin liiketilojen kuin asuntojenkin kannalta erinomainen, sillä se sijoittuu juna-aseman ja Raide-Jokerin keskustapysäkin väliin.

Rakennuksen purkaminen mahdollistaa rakentamista myös kaupungin vieressä omistamille maille. Tontin hallintaan saaminen lisää merkittävästi kaavaillun hankkeen maankäytöllisiä mahdollisuuksia ja teknistaloudellisia edellytyksiä. Kauppa tukee kaupunkistrategian asuntotuotanto-, työpaikka- ja palvelutavoitteita.

Rahoitus

Kauppahinta ja sen 2 %:n suuruinen varainsiirtovero maksetaan talousarviokohdan 8 01 01 määrärahasta (Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoituskorvaukset, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi).

Lopuksi

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostosta kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa.

Arviolausunnot ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteerin, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyjäluettelo
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Kartat

Oheismateriaali

- 1 Maanvuokrasopimus 8546
- 2 Yhtiöjärjestys

Muutoksenhaku



12.11.2018

Asia/30

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Myyjät

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 512