



16.01.2012

Kaj/2

§ 38

V Tontin 28324/2 myyminen Asunto Oy Helsingin Kuusihoville sekä vuokraus- ja osto-optiopäätöksen muuttaminen

Pöydälle 16.01.2012

HEL 2011-003619 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Otteet

Ote

Sato-Rakennuttajat Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättäneen, 15.6.2011 (asia nro 10) tekemäänsä päätöstä tältä osin muuttaen, oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Kuusihoville 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28324 tontin nro 2 seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 34 euroa/
kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



kauppahintaa.

2. Tontille rakennettavien rakennusten on valmistuttava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
3. Yksi kolmasosa (1/3) tontille rakennettavista asunnoista on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.
4. Kauppakirja on allekirjoitettava 29.2.2012 mennessä, ellei määräaikaan myönnetä lisää aikaa.
5. Jos ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.
6. Lautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistökauppa sekä päättämään kauppakirjan ehdot.
7. Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudatettavia ehtoja.

Esittelijä

Hakemus

Maunulan asuinkerrostalotontti 28324/2 on ollut varattuna vuoden 2011 loppuun Sato-Rakennuttajat Oy:lle ikääntyneille tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Yhtiö pyytää, että tontti myytäisiin kaupunginvaltuuston aiemmasta vuokraus- ja myyntipäätöksestä poiketen jo tässä vaiheessa, ennen rakennuksen valmistumista, yhtiön perustamalle Asunto Oy Helsingin Kuusihoville. Samoin yhtiö pyytää, että 27 tontille rakennettavista 37 asunnosta saataisiin varauspäätöksestä poiketen myydä omistusasunnoiksi.

Kaupunginvaltuuston aiempi päätös

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2011 (asia nro 10, 130 §) vahvistaessaan tontin vuokrauserusteet, että vuokrasopimukseen sisällytetään osto-optio, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kun se on rakennettu.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä tuli perustaa yksikköhintaan 34 euroa (ind.100) / kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa



olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Hinta olisi tällä hetkellä 617 euroa / k-m².

Lisäksi tontille rakennettavat asunnot tuli pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Tontin käyttötarkoitus ja myynti

Kaupunginhallitus toteaa, että hallintamuodon osittaista muutosta voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon vuokra-asuntojen määrä Maunulan asuntokannasta. Yhtiön kanssa käydyn neuvottelun tuloksena ehdotetaan, että vähintään yksi kolmasosa tontille rakennettavista asunnoista tulee kuitenkin pitää vuokrakäytössä vähintään kymmenen vuotta.

Valtuuston aiemman päätöksen mukaan tontti olisi vuokrattu osto-optiolla, jolloin vuokralaisella olisi ollut oikeus ostaa tontti, kun sinne rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet. Kaupunginhallitus toteaa, että tontti voidaan myydä jo nyt ilman pitkäaikaista vuokraamista, koska tontille myönnetystä rakennusluvasta ilmenee, että tontille on tarkoitus rakentaa varauspäätöksen mukaisesti 37 senioriasuntoa, ja tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun päätös myynnistä on tehty. Nykyisenkin päätöksen mukaan myynti voisi tulla kysymykseen heti rakennuksen valmistuttua. Myynti on perusteltavissa myös Kvston asettamien myyntitavoitteiden saavuttamiseksi. Tontti on nyt vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maaperätöiden aloittamista varten.

Kauppahinnan ehdotetaan muodostuvan Kvston aiemmin päättämän yksikköhinnan, nykyarvoltaan noin 617 euroa/k-m², mukaisesti, mikä tässä johtaa noin 1,6 miljoonan euron kauppahintaan.

Toimivalta

Kaupasta päättäminen kuuluisi kauppahinnan perusteella lautakunnan toimivaltaan, mutta koska tontin myyminen suoraan poikkeaa valtuuston aiemmasta päätöksestä, joka tarkoitti vuokraamista osto-oikeudella tietyin ehdoin, asia tulee saattaa kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Kaupunginhallitus toteaa vielä, että ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta siinä kaupanteolle esitettyä määräaikaa, jota on jatkettu päätöksentekoaikatalu huomioon ottaen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



16.01.2012

Kaj/2

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Otteet

Ote

Sato-Rakennuttajat Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.11.2011 § 539

Pöydälle pantu asia 20.10.2011

HEL 2011-003619 T 10 01 01 01

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Sato-Rakennuttajat Oy:lle tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28324 tontti nro 2 seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 34 euroa/kerrosneliometri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

2

Tontille rakennettavien rakennusten on valmistuttava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



16.01.2012

Kaj/2

3

Kolmasosa (1/3) tontille rakennettavista asunnoista on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

4

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2011 mennessä, ellei määräaikaan myönnetä lisäaikaa.

5

Jos ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

6

Lautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistökauppa sekä päättämään kauppakirjan ehdot.

7

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudatettavia ehtoja.

Edelleen lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaupunginvaltuuston 15.6.2011 (130 §) tekemä päätös tontin vuokraamisesta osto-optiolla anna aiheutta enempään toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön myöntämään allekirjoitukselle perustellusta syystä jatkoaikaa enintään 30.6.2012 saakka.

(A1128-1039)

20.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Juhani Kovanen

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi