

APPORTTISOPIMUS

OSAPUOLET

Luovuttaja:

Helsingin kaupunki
0201256-6

Luovutuksensaaja:

Helsingin kaupungin asunnot Oy
2379058-6
Viipurinkatu 2
00510 Helsinki

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto [xx.xx.2015], § [x]
Kaupunginhallitus [xx.xx.2015], § [x]
Konsernijaosto [xx.xx.2015], § [x]

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA KOHDE

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia apporttiluovutuksesta.

Helsingin kaupunginvaltuusto on päättänyt [xx.xx.2015], § [x] Helsingin kaupungin asunnot Oy:n liikkeelle laskemia uusia osakkeita vastaan luovuttaa apporttina Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle seuraavat Helsingissä sijaitsevat rakennukset:

- Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelissa nro 30053 sijaitsevalla tontilla nro. 5 (pysyvä rakennusnumero 9137, osoite: Huopalahdentie 5, 00330 Helsinki) sijaitseva asuinrakennus (jäljempänä "Huopalahdentie 5").
- Rakennuksen huoneistoala yhteensä on 3 075 m².
- Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelissa nro 29110 sijaitsevalla tontilla nro. 1 (pysyvät rakennusnumero 8372 ja 8373, osoite: Krankantie 2, 00400 Helsinki) sijaitsevat kaksi asuinrakennusta (jäljempänä "Krankantie 2").
- Rakennusten huoneistoala yhteensä on 4 225 m².

- Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelissa nro 43219 sijaitsevalla tontilla nro. 5 (pysyvä rakennusnumero 26401, osoite: Punahilkantie 10, 00820 Helsinki) sijaitseva asuinrakennus (jäljempänä "Punahilkantie 10").
- Rakennuksen huoneistoala yhteensä on 2 241 m².
- Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelissa nro 42054 sijaitsevalla tontilla nro. 1 (pysyvä rakennusnumero 25769, osoite: Tupavuori 4, 00570 Helsinki) sijaitseva asuinrakennus (jäljempänä "Tupavuori 4").
- Rakennuksen huoneistoala yhteensä on 1 715m².
- Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelissa nro 28686 sijaitsevalla tontilla nro. 1 (pysyvä rakennusnumero 7691, osoite: Töyrytie 2) sijaitseva asuinrakennus (jäljempänä "Töyrytie 2").
- Rakennuksen huoneistoala yhteensä on 1 860 m².
- Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelissa nro 28286 sijaitsevalla tontilla nro. 1 (pysyvä rakennusnumero 7692, osoite: Töyrytie 4) sijaitseva asuinrakennus (jäljempänä "Töyrytie 4").
- Rakennusten huoneistoala yhteensä on 3 100m².

Rakennukset luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat.

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kohteen hinta ei määrydy pinta-alan perusteella.

Luovutettavat kohteet ovat aravarajoituslaissa (1190/1993), lain vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) sekä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa (867/1980) tarkoitettuja käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia arava- ja korkotukivuokratuloja.

SOPIMUKSEN EHDOT

Apporttiomaisuuden arvo

Rakennukset, osoitteessa Töyrytie 2 sijaitsevaa rakennusta lukuun ottamatta, luovutetaan Asumisen ja rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamasta enimmäisluovutuskorvauksesta (liitte1).

ARAN määrittelemä enimmäisluovutuskorvaus seuraavien rakennusten osalta

Huopalahdentie 5	3 166 748 euroa
Krankantie 2	1 323 511 euroa
Punahilkantie 10	2 000 763 euroa

Tupavuori 4	1 909 145 euroa
Töyrytie 4	2 019 755 euroa
Yhteensä	10 419 922 euroa

Korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen korkotukivuokratulo, jolle ARA ei määritellyt enimmäisluovutuskorvausta, on arvostettu käyttämällä laskentaperusteita, jotka on määriteltty valtiovarainministeriön asetuksessa rakennusten jälleenhankinta-arvon laskennasta (1064/2014) (liite 2).

Töyrytie 2 1 520 993,66 euroa

Rakennusten luovutuskorvaus on siten yhteensä **11 940 915,66 euroa**.

Luovutettaviin rakennuksiin kohdistuu myös Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön teettämiä peruskorjauksia arvoltaan yhteensä **18 011 168,75 euroa**, jotka ovat siirtyneet säätiöltä Helsingin kaupungille. Apporttiluovutuksen yhteydessä tehdyt peruskorjaukset siirtyvät Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Rakennuksiin kohdistuu seuraavat peruskorjauslainat sekä ostovelat:

Kohde	Velan tyyppi	Luoton nro	Velkapääoma/ euroa 31.12.2015
Huopalahdentie 5	Valtion välitetty laina	720009155	383 791,79
Huopalahdentie 5	Valtion välitetty laina	769203479	74 180,21
Huopalahdentie 5	Korkotukilaina	16471/13	7 019 720,00
Huopalahdentie 5	Ostovelka ATT:lle	7303146	843 285,00
Krankantie 2	Korkotukilaina	12669/07	6 861 600,00
Punahilkantie 10	Valtion välitetty laina	769307403	485 405,09
Punahilkantie 10	Korkotukilaina	11919/06	125 290,00
Tupavuori 4	Valtion välitetty laina	760009174	469 582,84
Töyrytie 4	Valtion välitetty laina	760009120	1 041 924,47
Töyrytie 2	Korkotukilaina	80050502122193	343 103,40
Töyrytie 2	Korkotukilaina	80050302122203	363 285,95

Rakennuksiin kohdistuvat peruskorjauslainat ja ostovelka ovat yhteensä **18 011 168,75 euroa** per 31.12.2015.

Luovutuksensaaja ottaa vastatakseen edellä mainitun lainat ja ostovelan.

Osakeanti

Kaupunki merkitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n liikkeelle laskemia osakkeita uusia osakkeita yhden (1) kappaleen.

Apporttiomaisuudella maksettava osakkeiden merkintähinta on yhteensä 11 940 915,66 euroa. Kaupungin osakeannissa merkitsemien osakkeiden merkintähinta tulee apporttiomaisuuden luovuttamisella kokonaisuudessaan maksetuksi.

Merkintähinnasta [x euroa] kirjataan yhtiön osakepääomaan ja loput [x euroa] kirjataan sijoitetun vapaan oma pääoman rahastoon.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus rakennuksiin siirtyvät Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle [x.x.2015/2016].

Vaaranvastuut

Helsingin kaupungin asunnot Oy vastaa rakennuksille aiheutuneesta vahingosta rakennusten omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä lukien.

Rakennuksista aiheutuvat kustannukset

Helsingin kaupungin asunnot Oy vastaa kaikista rakennuksiin kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista, kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä vakuutusturvasta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivästä lukien.

Varainsiirtovero

Luovutettavat kohteet ovat aravarajoituslaissa tarkoitettuja käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia aravavuokrataloja, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettuja käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia korkotukivuokrataloja sekä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettuja käyttörajoitusajan alaisia asuntoja eivätkä luovutukset siten ole varainsiirtoveron alaisia (liite 3).

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallakin osapuolelle.

AIKA JA PAIKKA Helsingissä / 2015/2016

ALLEKIRJOITUS HELSINGIN KAUPUNKI

[N.N]
[asema, kiinteistövirasto]

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY

Jaana Närö
toimitusjohtaja

LIITTEET

- Liite 1 ARAn päätös luovutuksensaajan nimeämiseksi ja luovutuskorvauksen määrääminen
- Liite 2 Rakennuksen arvonmääritysasiakirja
- Liite 3 Valtiokonttorin todistus vuokratalon rajoitusten voimassaolosta