



25.05.2015

Kaj/1

§ 571

Yhtiömuotoisten kiinteistöjen ostaminen Östersundomista

HEL 2015-005383 T 10 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan ostamaan Östersundomissa sijaitsevat kiinteistöt Västerfants RN:o 1:172 (91-442-1-172) ja Söderfants RN:o 1:171 (91-442-1-171) omistavien Asunto Oy Västerfants Bostads Ab, Asunto Oy Lågfants Bostads Ab, Asunto Oy Nederfants Bostads Ab ja Asunto Oy Söderfants Bostads Ab -nimisten yhtiöiden koko osakekannat ***** 2 792 000 euron velattomasta yhteiskauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1

Myyjät toimittavat yhtiöiden kirjanpidon ostajalle ennen kauppaa.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin yhtiömuotoisen kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

B

Kaupunginhallitus päätti osoittaa vuoden 2015 talousarvion kohdalta 80101, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset kaupunginhallituksen käytettäväksi, lautakunnan käyttöön kaupan toteuttamiseksi tarvittavan määrärahan varainsiirtoveroineen, yhteensä 2 847 840 euroa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat
- 3 Tarjous
- 4 Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulKL 16 § 3 mom.)



25.05.2015

Kaj/1

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Myyjät

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ostettavien yhtiöiden kiinteistöt sijaitsevat Östersundomin keskiosassa, jossa kaupungin maanomistus vielä on tavoiteltua pienempi. Yhteensä 12,9 hehtaarin kokoiset rakentamattomat kiinteistöt täydentävät ja yhdistävät kaupungin maanomistusta karttaliitteestä 2 ilmenevällä tavalla.

Kaupan myötä kaupungin maanomistus Östersundomissa nousee noin 1 475 hehtaariin, mikä vastaa 50 % maa-alasta. Kaupunki on vuodesta 2008 hankkinut yhteensä 534 hehtaaria maata Östersundomista (96 kauppaa). Hankintahinta on yhteensä 121 miljoonaa euroa, mikä vastaa keskimäärin yksikköhintaa noin 23 euroa maaneliömetriltä.

Esittelijän perustelut

Tarjous

Omistajien kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Tarjous on liitteenä 3.

Kiinteistötiedot

Yhtiöiden kiinteistöt ovat yhteispinta-alaltaan noin 12,9 hehtaaria. Rakentamattomat kiinteistö sijaitsevat Östersundomin keskiosassa, Uuden Porvoontien ja Porvoonväylän välissä, niihin osittain rajoittuen. Västerfants 91-442-1-172 (AsOy Västerfants) on pääosin melko tasaista metsää, joka etelässä rajoittuu haja-asutukseen ja muutoin pääosin kaupungin omistamiin maihin. Söderfants 91-442-1-171 (AsOyt Lågfants, Nederfants ja Söderfants) on loivasti lounaaseen viettävää peltoa Uuden Porvoontien ja Sotungintien risteyksessä. Lännessä kiinteistö rajoittuu haja-asutukseen ja etelässä Krapuojaan.

Kiinteistöt sijaitsevat asemakaava-alueen ulkopuolella. Östersundomin yleiskaavaehdotuksessa runsas 80 % kiinteistöjen yhteisalasta on



merkitty rakentamisalueeksi, pääosin kerrostalo- tai kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi. Kiinteistöt kuuluvat yleiskaavan laatimista varten määrättyyn rakennuskieltoalueeseen.

Yhtiöiden kiinteistöistä on tehty metsästysvuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025. Vuosivuokra on nimellinen. Söderfantsin noin 4 hehtaarin kokoiset pellot on vuokrattu 24.12.2025 asti siten, että vuokranantaja ennenaikaisesti voi irtisanoa Uuden Porvoontien varrelta noin 25 metriä leveän reuna-alueen. Vuosivuokra on 400 euroa.

Yhtiötiedot

Ostettavat yhtiöt ovat asunto-osakeyhtiöitä, joiden toimialana on omistaa ja hallita yhtiöiden kiinteistöjä. Yhtiöiden kauppakisteriotteet ovat liitteessä 4. Myyjä toimittaa yhtiöiden kirjanpidon tarkastettavaksi ennen kauppaa.

Yhtiöt eivät käytännössä ole toimineet, osakekirjoja ei ole painettu ja kirjanpito on olemattoman toiminnan vuoksi ajoittain ollut puutteellista. Kauppakirjassa on tämän vuoksi tarkennettu kaupungin etua turvaavia ehtoja.

Mikäli yhtiöitä koskeva kauppa toteutuu, nämä on tarkoituksenmukaista sulauttaa kaupungin kokonaan omistamaan Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Villamonteen, johon kaupungin aiemmin Östersundomista ostamat kiinteistöosakeyhtiöt on sulautettu. Kaupunginkanslian oikeuspalvelut valmistelee fuusion yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa.

Käydyt neuvottelut

Omistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy tarjouksen mukaiseen neuvottelutulokseen yhtiöiden ostamisesta kaupungille. Kauppahinta 2 792 000 euroa vastaa noin 21,6 euroa/maa-m². Kauppahintaa voidaan kiinteistöjen sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistöjen käypää arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kiinteistöt sijaitsevat keskeisellä alueella Östersundomissa täydentäen ja yhdistäen kaupungin aiemmin hankkimia maita. Östersundomin keskiosan kaavoitusta ja toteutusta helpottava kauppa on kaupungin harjoittaman maapolitiikan sekä kaupunginvaltuuston vuosien 2013 - 2016 strategiaohjelman elinkeino- ja asuntotavoitteiden mukainen.



25.05.2015

Kaj/1

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa runsaat 1 460 hehtaaria maata eli noin 49 % maa-alueesta. Tämän kaupan myötä omistusosuus nousisi 50 %:iin.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat
- 3 Tarjous
- 4 Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulkL 16 § 3 mom.)

Otteet

Ote
Myyjät

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 12.05.2015 § 228

HEL 2015-005383 T 10 01 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Östersundomissa sijaitsevat kiinteistöt Västerfants (91-442-1-172) ja Söderfants (91-442-1-171) omistavien Asunto Oy Västerfants Bostads Ab, Asunto Oy Lågfants Bostads Ab, Asunto Oy Nederfants Bostads Ab ja Asunto Oy Söderfants Bostads Ab -nimisten yhtiöiden koko osakekantojen ostamista ***** 2 792 000 euron velattomasta yhteiskauppahinnasta seuraavin ehdoin:



1

Myyjät toimittavat yhtiön kirjanpidon ostajalle ennen kauppaa.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin yhtiömuotoisen kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että vuoden 2015 talousarvion kohdalta 80101, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset kaupunginhallituksen käytettäväksi, osoitetaan lautakunnan käyttöön kaupan toteuttamiseksi tarvittava määräraha varainsiirtoveroineen, yhteensä 2 847 840 euroa.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että yhtiöt hallintokulujen säästämiseksi sulautetaan kaupungin omistamaan Keskinäiseen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonteen, johon kaupungin aiemmin Östersundomista ostamat kiinteistöyhtiöt on sulautettu.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi