



Kaupungin omistamien asunto-osakkeiden myynti (PASU-salkku ja As Oy Sepänpuisto)/J-VN

VD/855/02.05.03.01/2015

J-VN, PW, PS, SV ja PO

Tilakeskuksen lautakunta käsitteli 16.5.2011 § 8 kaupungin omistamien asunto-osakkeiden myyntiä, minkä jälkeen esitys vietiin kaupunginhallitukseen päätettäväksi. Kaupunginhallituksen päätös 23.5.2011 § 10 on yhdenmukainen tilakeskuksen lautakunnan esityksen kanssa.

Kaupunginhallitus päätti, että asunto-osakkeiden myynnissä noudatetaan seuraavia periaatteita:

1. Myyntirajoitteiden alaisia asunto-osakkeita ei myydä. Yksittäisiä myöhemmin rajoitteista vapautuvia asunto-osakkeita voidaan kuitenkin myydä myöhemmin erillispäätöksillä,
2. Palvelussuhdeasuntokäytössä olevaa As. Oy Sepänpuistoa (41 asuntoa) ei myydä,
3. Kiinteistö Oy Katriinanrinteen (40 asuntoa) myyntiselvitys ja -esitys valmistellaan erikseen,
4. Kiinteistö Oy Maakotkantie 10 (7 asuntoa) myyntiselvitys ja -esitys valmistellaan erikseen,
5. Myyntirajoitteista vapaat asunto-osakkeet tarjotaan ensisijaisesti asunnon päävuokralaiselle ostettavaksi, kuitenkin niin, että kaupungin työntekijöiden palvelussuhdeasuntojen osalta tätä menettelytapaa ei käytetä. Mikäli vuokralainen ei annettuna määräaikana ilmaise kiinnostustaan asunnon ostoon, katsotaan, että vuokralainen ei käytä ensisijaista osto-oikeuttaan vaan jatkaa vuokralaisena,
6. Myyntirajoitteista vapaat yksittäiset asunto-osakkeet tarjotaan ostettavaksi 5. kohdan menettelyn jälkeen neljässä erässä toimijoille, jotka turvaavat pitkäaikaisesti nykyisten vuokralaisten vuokrasuhteet ja mahdollisen tuen tarpeen ja jotka asuntojen vuokratyössä pitämisen lisäksi sitoutuvat osassa asuntoja yhteistyöhön kaupungin sosiaalitoimen ja tilakeskuksen kanssa. Yhteistyö koskee asukasvalintaa ja asumisen aikaista tukea. Ostaja voi vaihtoehtoisesti tarjota muuta palvelukonseptia, joka tukee kaupungin sosiaalista asumista koskevaa palvelutehtävää ja palvelussuhdeasuntojen vuokraamista kaupungin työntekijöille,
7. Rajoitteista vapaiden yksittäisten asunto-osakkeiden nykyisten sosiaalisiin perusteisiin perustuvien vuokralaisten asema turvataan kahdeksan vuoden ajan siten, että ostajan tai ostajien tulee sitoutua pitämään asuntojen vuokran enintään keskimääräisen Vantaan alueen aravavuokran suuruisena kahdeksan (8) vuoden ajan asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeuden siirrosta lukien, ja
8. yksittäisten asunto-osakkeiden varsinainen myyntiesitys tuodaan tilakeskuksen lautakuntaan.

Asunto Oy Sepänpuistoa on ollut palvelussuhdeasuntokäytössä. Yhtiön 41 huoneistosta suurin osa on vuokrattuina asuinhuoneiston vuokrasopimuksella ja vain neljäsosa palvelussuhdeasunnon vuokrasopimuksella.

Tikkurilan tuntumassa sijaitseva, vuonna 1989 valmistunut asuinkerrostalo koostuu pääosin pienistä huoneistoista, isompia kolmioita on kuusi. Yhtiö on painattanut huoneistokohtaiset osakekirjat, mikä mahdollistaa yksittäisten huoneistoiden myynnin.

Talous- ja velkaohjelman mukaisesti kasvatetaan kaupungin myyntituloja. Tilakeskus esittää, että Asunto Oy Sepänpuisto vapautetaan myyntiin ja että huoneistot myydään yksittäin vapaille markkinoille niiden vapautuessa nykyisiltä vuokralaisilta.

Tilakeskus jakoi myyntirajoitteista vapaat huoneistot neljään salkkuun, kun huoneistoja oli ensin, päätöksen mukaisesti, tarjottu päävuokralaisilleen ostettaviksi. Vuokralaisille myytiin yhteensä kolme huoneistoa. Kaksi ensimmäistä asuntoerää, salkut A ja B, myytiin Asuntosalkku Oy:lle vuosina 2012 ja 2013.

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2013 § 44 vapauttaa Yksiöt-salkun myynnille asetetuista periaatteista (kohdat 6,7 ja 8). Huoneistot päätettiin ottaa myyntiin niiden vapautuessa nykyisiltä vuokralaisilta siten, että niitä tarjotaan ensin ostettavaksi pitkäaikaisasunnottomuushankkeissa toimiville tahoille.



Mikäli huoneistoja ei saada myytyä kyseisille tahoille, vapautetaan ne myyntiin vapaille markkinoille. Huoneistoista kaksi on myyty Y-Säätiölle ja neljä vapaille markkinoille.

Neljännän pääosin palvelussuhdeasunnoista koostuvan PASU-salkun myyntiprosessi toteutettiin syksyllä 2013. Tekninen lautakunta päätti 11.3.2014 § 8 hylätä annetut kaksi ostotarjousta. Myös asuntosalkkujen A ja B myynnin valmistelussa kahdeksan vuoden rajoitusaika osoittautui myyntimahdollisuuksia vahvasti rajoittavaksi tekijäksi.

Salkkujen A ja B kaupoissa kaupunginhallituksen myyntipäätöksen mukaiset periaatteet toteutettiin rajoittamalla kaupan kohteena olevien huoneistojen vuokrausta. Kauppakirjoihin yksityiskohtaisemmin kirjattujen ehtojen mukaisesti huoneistot tulee pitää sosiaalisin perustein valittujen vuokralaisten käytössä, kaupantekohetkellä voimassa olleet vuokrasopimukset pysyvät voimassa ja vuokra saa olla enintään keskimääräisen Vantaan alueen aravavuokran suuruinen kahdeksan vuoden ajan asunto-osakkeiden omistusoikeuden siirrosta lukien.

PASU-salkun huoneistot ovat osin asuinhuoneiston ja osin palvelussuhdeasunnon vuokrasopimuksella vuokrattuja. Myyntiprosessissa käytetty kauppakirja oli salkkujen A ja B kauppakirjojen mukainen. Lisäksi palvelussuhdeasunnon vuokrasopimuksella vuokrattujen huoneistojen myyntiä rajoittaa työsuhdeasuntoja koskeva lainsäädäntö. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti työsuhdeasunnon vuokralaisen vuokrasopimusta ei saa irtisanoa päättymään ennen työ- tai virkasuhteen päättymistä.

Lainsäädännöstä ja Vantaan kehittyvästä markkinatilanteesta johtuen tilakeskus esittää PASU-salkun huoneistojen vapauttamista myynnille asetetuista periaatteista ja pitämistä kaupungin omistuksessa kunnes huoneistot vapautuvat nykyisiltä vuokralaisilta. Huoneistojen vapauduttua niiden nykyisiltä vuokralaisilta, myydään asunnot vapautumisjärjestyksessä vapaille markkinoilla.

Neliökohtaisten myyntihintojen oletetaan olevat korkeammat, myyntitulot kuitenkin jakautuvat pidemmälle ajanjaksolle.

Tekninen lautakunta 24.2.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtaja esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi seuraavia sen 23.5.2011 § 10 päätöksen mukaisia

1. As Oy Sepänpuistoa koskevia periaatteita:
 - a) As Oy Sepänpuiston huoneistot otetaan myyntiin vapaille markkinoille niiden vapautuessa nykyisiltä vuokralaisilta, ja
 - b) yksittäisten asunto-osakkeiden varsinaiset myyntiesitykset viedään hyväksyttäväksi johtosääntöjen mukaisesti, sekä
2. PASU-salkkua koskevia periaatteita:
 - a) PASU-salkku vapautetaan myynnille asetetuista periaatteista (kohdat 6,7,8),
 - b) PASU-salkun huoneistot otetaan myyntiin vapaille markkinoille niiden vapautuessa nykyisiltä vuokralaisilta,
 - c) yksittäisten asunto-osakkeiden varsinaiset myyntiesitykset viedään hyväksyttäväksi johtosääntöjen mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: esitys kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 6.2. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Pasi Salo, 040-7199700, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi