



Asuntosalkun PASU myynti / Kaupungin omistamien asunto-osakkeiden myynti/ J-V N

VD/5036/02.05.03.01/2013

J-VN, PW, PS, SV

Kaupungin omistamien asunto-osakkeiden myynti (Dno TKE 5237/2009)

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 23.5.2011 § 10

Päätettiin, 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 ensisijasta 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 vuokrakäytössä 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 perustuen valittujen vuokralaisten asema turvataan kahdeksan vuoden ajan siten, että ostajan tai ostajien tulee sitoutua pitämään asuntojen vuokran enintään keskimääräisen Vantaan alueen aravavuokran suuruusena kahdeksan (8) vuoden ajan asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeuden siirrosta lukien, ja
8. yksittäisten asunto-osakkeiden varsinainen myyntiesitys tuodaan tilakeskuksen lautakuntaan.

Tilakeskus on toteuttanut kaupunginhallituksen 23.5.2011 § 10 päätöksen kohdan 5 ja on siirtynyt toteuttamaan kohtaa 6. Asuntosalkut A ja B (yhteensä 224 huoneistoa) myytiin 2012 ja 2013 (Dno TKE 307/2012/434). Nyt myynnissä on 71 huoneiston pääasiassa palvelussuhdeasunnoista koostuva asuntosalkku PASU.

Tilakeskus on pyytänyt Helsingin Sanomissa 2.11.2013 sekä Kauppalehdessä 6.11.2013 ja 8.11.2013 julkaistulla lehti-ilmoituksella ostajaehdokkaita ilmoittautumaan asuntosalkun PASU myyntiprosessiin viimeistään 19.11.2013. Myynti-ilmoitus lähetettiin suoraan 31 taholle, minkä lisäksi myynti-ilmoitus toimitettiin seitsemälle tiedotuspyytäneelle taholle. Tarjoajille asetetut kelpoisuusehdot julkaistiin myynti-ilmoituksen yhteydessä.

Myyntiprosessiin ilmoittautui annettuun määräaikaan mennessä kolme ostajaehdokasta:

1. Asuntosalkku Oy,
2. Y-Säätiö ja
3. Taitokaari Oy.



Ostajaehdokkaille toimitettiin huoneistokohtaiset tiedot ja järjestettiin katselmusmahdollisuus kaupan kohteena oleviin huoneistoihin.

Tarjouspyyntö annettiin kolmelle edellä mainitulle ostajaehdokkaalle 20.1.2014. Ostotarjous tuli jättää viimeistään 21.2.2014. Tarjoajan tuli sitoutua tarjouspyynnön liitteinä olevan kauppakirjan ehtoihin, jotka noudattelevat kaupunginhallituksen 23.5.2011 § 10 päätöstä. Lisäksi tarjoajien kelpoisuuden ehdoksi asetettiin taloudellista ja rahoituksellista asemaa kuvaavia kriteereitä. Ostajan toimintaan tulee kuulua asunto-osakkeiden omistaminen ja ostajan tulee järjestää kaupan kohteena olevien asuntojen vuokraustoiminta.

Määräaikaan mennessä tarjouksia jätettiin kaksi kappaletta:

1. Asuntosalkku Oy, joka tarjoutui ostamaan asuntosalkun PASU 5.807.000,00 euron velattomalla kauppahinnalla ja
2. Y-Säätiö, joka tarjoutui ostamaan asuntosalkun PASU 5.300.000,00 euron velattomalla kauppahinnalla.

Velattomalla kauppahinnalla tarkoitetaan summaa, joka koostuu kauppahinnasta sekä myytäviin osakkeisiin kohdistuvasta taloyhtiön velkaosuudesta, jonka ostaja ottaa vastattavakseen. Asuntosalkun PASU osakkeisiin kohdistuva taloyhtiöiden velkaosuus on lokakuussa 2013 ollut noin 507.000,00 euroa.

Molemmat tarjoajat ilmoittautuivat annettuun määräaikaan mennessä asuntosalkun PASU myyntiprosessiin, jättivät tarjoukset annettuun määräaikaan mennessä ja täyttivät heille asetetut kelpoisuusehdot. Tarjoajien hyväksymiselle ei ole esteitä.

Asuntosalkku PASUn tasearvo on noin 3,9 miljoonaa euroa. PASU-salkun nykyiset vuokratulot ilman hallinnollisia kuluja ovat noin 225.000 euroa vuodessa, jolloin 10 vuoden vuokratulojen nykyarvo on arviolta 1,6 – 1,8 miljoonaa euroa. Tilahallinnan arvion mukaan asuntojen myynti tarjousten mukaisilla hinnoilla ei ole taloudellisesti järkevää.

Päätöksenteon yhteydessä on nähtävänä annettu myynti-ilmoitus, myyntiprosessiin ilmoittautumiset, tarjouspyyntö liitteineen, annetut kaksi tarjousta liitteineen sekä yhteenvetotaulukko ostajien kelpoisuuden tarkistamisesta.

Tekninen lautakunta 11.3.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä tarjoajien Asuntosalkku Oy ja Y-Säätiö kelpoisuudet asuntosalkun PASU mahdollisiksi ostajiksi
- b) hylätä molemmat annetut ostotarjoukset.

Päätetään tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: lautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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