



As Oy Pajunotko kaupungin omistamien huoneistoiden, osoitteessa Talvikkitie 38 01300 Vantaa, myyminen Jatke Uusimaa Oy:lle ja Hervannan Vuokratontit Oy:lle

VD/6393/02.05.03.01/2015

PW, PS, SV, PO

Vantaan kaupunki omistaa Asunto Oy Pajunotkosta huoneistot A 5, A 11, B 13, B 17 ja B 20.

Asunto Oy Pajunotko on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä 92-63-172-2, kaupunginosassa 63, Viertola. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 630100 alue on osoitettu asuinkerrostalojen AK5 korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2456 k-m². Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002174 sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 5844 k-m². Kiinteistöllä sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa.

Asemakaavan muutokseen liittyen Asunto Oy Pajunotko sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki tulevat sopimaan alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Pajunotkon osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Arvio yhtiön maksettavaksi tulevasta korvauksesta on 828.477 euroa. Esisopimuksella 111 m²:n suuruisen määrään luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille. Yhtiökokous 4.6.2015 päätti hyväksyä kunnallistekniikan rakentamissopimuksen sekä esisopimuksen määrään luovuttamisesta ja antaa hallitukselle valtuudet allekirjoittaa edellä mainitut sopimusasiakirjat.

Lisäksi yhtiökokous 4.6.2015 päätti, että taloyhtiölaina (30.000 euroa) sekä konsulttipalkkivaraus (15.000 euroa) maksetaan pois kassavaroilla sekä ylimääräisellä vastikkeella, jota hallitus esittää kerättävän enintään 12 €/m².

Jatke Uusimaa Oy:n ja Sampo Group Oyj ovat ostotarjouksessaan 5.5.2015 tarjonneet As Oy Pajunotko-nimisen yhtiön koko osakekannasta 4.400.000 euroa. Lisäksi maankäyttömaksu sidotaan myyjän ilmoittamaan summaan 828.477 euroa ja sen maksaa ostaja. Kaikki yhtiön osakkeenomistajat tai heidän valtuuttamansa allekirjoittavat yhdessä kaupantekopäivänä kauppakirjan, ennen kauppahinnan maksamista sekä omistusoikeuden siirtymistä ostajalle. Myyjälle varataan aikaa vanhan, purettavan asuinrakennuksen tyhjentämiseen 60 vrk siitä, kun kaava on lainvoimainen, aikaisintaan kuitenkin 15.3.2016, ja kukin myyjä maksaa sanktiota 5.000 euroa per alkava viikko, mikäli asunto ei ole tyhjä tyhjentämiseen varatussa ajassa. Yhtiökokous 4.6.2015 päätti yksimielisesti hyväksyä Jatke Uusimaa Oy:n ja Sampo Group Oyj:n taloyhtiön osakkaille antaman tarjouksen.

Lisäksi ostotarjouksen ehtona on mm., että kukin myyjä toimittaa ostajalle 7 vrk esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen

- kirjallisena mahdollisen vuokralaisen allekirjoitetun irtisanomisilmoituksen,
- allekirjoitetun sitoumuksen siitä, ettei asuntoja vuokrata esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman ostajan suostumusta ja ostajan kanssa yhteisesti sovittuja ehtoja.

Esisopimuksen mukaan lopullinen osakekauppa tehdään seuraavien edellytysten tultua täytetyiksi:

- Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi ostajan hyväksymän sisältöisenä (arvioitu ajankohta 3/2016 loppuun mennessä).
- Kukin myyjä on toimittanut ostajalle kirjallisen sitoumuksen siitä, ettei tule valittamaan rakennusluvasta, jota ostaja hakee kiinteistölle.
- Jatke Uusimaa Oy:n emoyhtiö Jatke Oy:n ja Hervannan Vuokratontit Oy:n hallitukset ovat hyväksyneet lopullisen kaupan ehdot.

Edellytysten tultua täytetyiksi lopullinen osakekauppa tehdään asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä. Sampo Group Oyj osallistuu hankkeeseen omistamansa yhtiön Hervannan Vuokratontit Oy:n kautta.

Kaupungin omistamien huoneistoiden vuokrasopimukset on irtisanottu päättymään vuoden 2015 loppuun. Huoneistojen vuokralaiset on ohjeistettu jättämään vuokra-asuntohakemus VAV:lle ja tilakeskuksen ulosvuokraukseen.



Kolme huoneistoista on ns. myyntirajoitteista vapaita ja ne on vapautettu myyntiin (KH 23.5.2011 § 10, KH 16.9.2013 § 44 ja KH 2.3.2015 § 26). Huoneistot A 11 ja B 13 ovat olleet ns. myyntirajoitusten alaisia. Huoneistoiden A 11 ja B 13 hankinta on rahoitettu osin ARAn myöntämällä hankintalainalla, ja huoneistojen luovutusrajoitukset päättyvät vuosina 2045 ja 2041. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on kaupungin hakemuksesta päätöksellään 15.9.2015 myöntänyt rajoitusten alaisille huoneistoille A 11 ja B 13 kokonaan vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan kokonaan takaisin vapautettavien asuntojen osalta ja että valtio vapautetaan asuntotuotantolain 13 a §:n mukaisesta vastuusta. Kaupunki on maksanut lainat takaisin 29.9.2015.

Huoneistokohtaiset hinnat ovat A 5 (osakkeet 1115-1334) 119.510,00 €, A 11 (osakkeet 2743-2976) 123.210,00 €, B 13 (osakkeet 3267-3550) 134.160,00 €, B 17 (osakkeet 4381-4600) 119.510,00 € ja B 20 (osakkeet 5175-5398) 123.210,00 €.

Kauppahinnat tilitetään Vantaan kaupungin pankkitilille.

Teknisen lautakunnan johtosäännön mukaan lautakunnan tehtävänä on päättää tilakeskuksen hallinnassa olevien osakkeiden myymisestä.

Päätöksenteon yhteydessä on ollut nähtävänä annettu ostotarjous ja esisopimus sekä vapautuspäätös.

Tekninen lautakunta 13.10.2015 § 29

Vs.tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

a) myydä As Oy Pajunotko osakkeet

- 1115-1334, jotka oikeuttavat huoneiston Talvikkitie 38 A 5 hallintaan velattomalla kauppahinnalla 119.510,00 euroa,
- 2743-2976, jotka oikeuttavat huoneiston Talvikkitie 38 A 11 hallintaan velattomalla kauppahinnalla 123.210,00 euroa,
- 3267-3550, jotka oikeuttavat huoneiston Talvikkitie 38 B 13 hallintaan velattomalla kauppahinnalla 134.160,00 euroa,
- 4381-4600, jotka oikeuttavat huoneiston Talvikkitie 38 B 17 hallintaan velattomalla kauppahinnalla 119.510,00 euroa ja
- 5175-5398, jotka oikeuttavat huoneiston Talvikkitie 38 B 20 hallintaan velattomalla kauppahinnalla 123.210,00 euroa
- esisopimuksessa määritetyin ehdoin Jatke Uusimaa Oy:lle sekä Hervannan Vuokratontit Oy:lle, ja

b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan päättämään huoneistoiden kauppohen lopullisista ehdoista ja suorittamaan huoneistoiden myynnit.

c) tarkastaa pöytäkirjan tämä kohta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirjan tämä kohta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Jatke Uusimaa Oy:n ja Sampo Group Oy:n ostotarjous
- As Oy Pajunotko ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja 4.6.2015
- Esisopimus osakkeiden kaupasta
- ARA vapautuspäätös huoneistoista A 11 ja B 13

Täytäntöönpano: tilahallinta (asiakkuudet ja ulosvuokraus)

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

Pasi Salo 839 28756, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
