



Urakkasopimus ja rakennuttamissopimus Kivistön korttelin 23152 tontin 2 pysäköintilaitoksen rakentamisesta

VD/1262/10.00.02.00/2018

HP/MH/AV

Esitetään kaupunginhallitukselle, että kaupunki allekirjoittaa KVR-urakkasopimuksen ja rakennuttamissopimuksen Kivistön korttelin 23152 tontin 2 pysäköintilaitoksen rakentamisesta kaupungin omistaman määräosan osalta ja että kaupunki allekirjoittaa asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 1 §:n 2 momentin mukaiset Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakkeenomistajan päätökset osana samaa järjestelyä.

Tausta

Kaupunginvaltuusto päätti 16.11.2015 (§ 11) hyväksyä 26.10.2015 päivätyn asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen 231800 sekä tonttijakoehdotuksen, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5. **Kaupunginhallitus** päätti 24.4.2017 (§ 24) tehdä ja allekirjoittaa Lujatalo Oy:n kanssa toteuttamissopimuksen, jolla sovitaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n välillä muun muassa toteutettavien asuntojen rahoitus- ja hallintamuodoista, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteista sekä toteutuksen aikatauluista Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueella. Alue 29.5.2017 päivätyssä toteuttamissopimuksessa käsittää tontit 23150/1, 23152/1 ja 2 sekä tulevan tontin 23151/2.

Kivistön keskusta-asuminen 5 -nimisellä asemakaava-alueella on tällä hetkellä rakenteilla 164 asuntoa kortteliin 23150, 116 asuntoa kortteliin 23151 ja 77 asuntoa kortteliin 23152 eli yhteensä 357 asuntoa. Asuinkerrostalojen (AK) tonttien 23150/1, 23150/2, 23151/2, 23151/3, 23152/1 ja 23153/1 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23152/2, jonne rakennetaan 386 paikkainen viisikerroksinen katettu maanpäällinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa kesällä 2018, jotta pysäköintilaitos on käyttöön otettavissa toteuttamissopimuksessa sovituin tavoin 30.6.2019 mennessä. Lujatalo Oy on toteuttamissopimuksen mukaisesti sitoutunut vastaamaan pysäköintilaitoksen rakennuttamisesta.

Alkuperäinen tarkoitus on ollut, että LPA-tontti luovutettaisiin vastikkeetta Lujatalo Oy:n perustamalle erilliselle kiinteistöyhtiölle (pysäköintiyhtiö), joka toteuttaisi pysäköintilaitoksen ja jonka osakeomistus jakautuisi AK-tonttien omistajien kesken. AK-tonttien omistajien joukossa on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) korkotukilainoittamia rakennuttajia. Koska ARA edellyttää kiinteistökiinnitystä myöntämiensä korkotukilainojen vakuudeksi, LPA-tontin ja pysäköintilaitoksen omistus on järjestettävä AK-tonttien omistajien suoraan (määräosaiseen) omistukseen. Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) ei myöskään hyväksy sitä, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään osakashallintaan autopaikkoja, joiden hallinta perustuu asunto-osakeyhtiön osakeomistukseen erillisessä pysäköintiyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöön nähden erillisen pysäköintiyhtiön omistamassa rakennuksessa sijaitsevat autopaikat eivät toisin sanoen voi olla asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä osakashallinnassa olevina tiloina. Sanotuista syistä kaupunki ja kaupungin omistamat asunto-osakeyhtiöt Vantaan Sinisafiiri ja Vantaan Keltasafiiri tulevat alkuperäisistä suunnitelmista poiketen omistamaan määräosat LPA-tontista ja rakennutettavasta pysäköintilaitoksesta. Määräosin omistamisen malli aiheuttaisi pysäköintilaitoksen toteuttamiselle ongelmia siinä tilanteessa, että kaupunki ei luovuta kaikkia AK-tontteja ja LPA-tontin määräosia toteuttajille samaan aikaan ja kaupunki ei olisi osapuolena



järjestelyssä. Koska kaupunki ei ole tässä tapauksessa voinut luovuttaa tontteja yhtä aikaa, kaupunki tulee AK-tontin 23151/3 osalta olemaan osapuolena KVR-urakka- ja rakennuttamissopimuksissa.

Kaupunginhallitus varasi 12.6.2017 (§ 25) Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan (tontin 23153/1) EKE-Rakennus Oy:lle 31.12.2018 saakka. Tontin 23153/1 määräosuus LPA-tontista 23152/2 on 4449/45515.

Kaupunkisuunnittelulautakunta varasi 18.12.2017 (§ 27) Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekannan (tontin 23150/2) Lehto Asunnot Oy:lle 31.12.2018 saakka. Tontin 23150/2 määräosuus LPA-tontista 23152/2 on 4332/45515. Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekannan myynti on kaupunginhallituksen kokouksessa 18.6.2018 erillisenä asiana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.2.2018 (§ 18) luovuttaa määräosan 24205/45515 LPA-tontista 23152/2 vastikkeetta asuintonttien 23151/2, 23150/1 ja 23152/1 omistajille. Näiden LPA-tonttien osuuksien tulevat omistajat ovat valmiita rahoittamaan pysäköintilaitoksen rakentamista oman osuutensa verran. Kaupungille ja kaupungin omistamille asunto-osakeyhtiöille Asunto Oy Vantaan Sinisafiirille ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirille jää edellä mainittujen luovutusten jälkeen yhteensä 21310/45515 määräosa LPA-tontista omistukseen.

Kaupunkikonsernin omistuksessa olevien tonttien autopaikkamäärät ovat seuraavat: 37 autopaikkaa kuuluu tontille 23150/2 (Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri), 107 autopaikkaa kuuluu tontille 23151/3 ja 38 autopaikkaa kuuluu tontille 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri), yhteensä 182 autopaikkaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.6.2018 (§ 30) LPA-tontin määräosien luovutuksesta Asunto Oy Vantaan Sinisafiirille ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirille.

Sopimukset

KVR-urakkasopimuksessa sovitaan pysäköintilaitoksen sekä imujätekeräyspisteen rakentamisesta pihalueineen tontille LPA-tontille 23152/2. Urakka toteutetaan ns. kokonaisvastuurakentamisena, mikä sisältää suunnittelun ja rakennustyön. Sopijapuolina ovat tilaajat (AK-tonttien omistajat) ja urakoitsija (Keski-Suomen Betonirakenne Oy).

Sopimuksessa koko urakkahinta on suuruusluokaltaan 8.296.220,40 euroa (sis. alv 24 %). Summa tarkentuu ennen allekirjoittamista. Tilaajien osuudet urakkahinnasta määräytyvät niiden omistukseen tulevien autopaikkojen suhteessa. Kaupungin osuus kokonaishinnasta on 28,232 % eli noin 2 482 236,37 euroa (sis. alv 24 %). Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osuus on 9,763 % eli noin 858 343,42 euroa (sis. alv 24 %) ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osuus on 10,026 % eli noin 881 541,89 euroa (sis. alv 24 %). Summat tarkentuvat, kun urakkahinta selviää. Urakkahinta suoritetaan maksuerätaulukossa lähemmin määrättyllä tavalla. Urakoitsija laskuttaa erikseen kaikkia tilaajia edellä sanotussa suhteessa.

Rakennuttamissopimus solmitaan AK-tonttien omistajien (toimeksiantajat) ja Lujatalo Oy:n (toimeksisaaja) välille. Toimeksisaaja vastaa sopimuksen mukaan pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja rakennuttamisesta laadittavien suunnitelmien ja urakkasopimusten mukaisesti täysin valmiiksi toimeksiantajien lukuun. Rakennuttamissopimuksessa sovitaan muun muassa rakennuttajatehtävistä maksettavista korvauksista ja rakennuttamiseen liittyvistä muista kustannuksista. Kokonaiskorvaus on suuruusluokaltaan 726 474,12 euroa (sis. alv 24 %) sisältäen liittymis- ja rakennuslupamaksut sekä konsulttikustannukset. Hinnan sovitaan olevan 4 % kohteen kokonaishankinta-arvosta sisältäen arvonlisäveron.



Rakennuttamissopimuksesta kaupungille ja sen omistamille yhtiöille tulevat kustannukset ovat yhteensä noin 374 553 euroa (sis. alv 24 %). Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osuus on noin 83 665 euroa (sis. alv 24 %), Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osuus on 84 714 euroa (sis. alv 24 %) ja kaupungin omistaman tontin 23151/3 osuus on 206 174 euroa (sis. alv 24 %). Korvaus maksetaan kuudessa yhtä suuressa erässä budjetin perusteella ja projektin etenemisen mukaisessa aikataulussa siten, että viimeinen erä maksetaan, kun pysäköintihalli on kokonaisuudessaan valmis ja käyttöön otettavissa ja pysäköintihallin toteuttamisesta aiheutuvat taloudelliset loppuselvitykset on pidetty.

Sopimuksissa on varauduttu siihen, että sopimuksen osapuoli luovuttaa sopimuksessa tarkoitetun tontin tai yhtiön edelleen. Kaupunki on osapuolena sitoutunut siihen, että (tontin/ asunto-osakeyhtiöiden osakekantojen) luovutussopimuksessa siirretään kaikki velvoitteet luovutuksensaajalle.

Mikäli kaupunki ei olisi osapuolena edellä kuvatuissa sopimuksissa, toteutettaisiin pysäköintilaitos osittain ja myöhemmin rakennettaisiin lisäkerroksia. Tämä ratkaisu ei kuitenkaan olisi teknisesti tai taloudellisesti järkevää eikä pysäköintilaitosta voitaisi väliaikana kunnolla käyttää, mikä aiheuttaisi haasteita lisäksi väliaikaisen pysäköinnin järjestämiselle.

Kaupunki saa perittyä aikanaan urakkamaksut ja rakennuttamiskulut tontin 23151/3 ostajilta sekä omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden osakekantojen ostajilta.

Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri

Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri ovat 26.8.2016 rekisteröityjä Vantaan kaupungin kokonaan omistamia yhtiöitä, jotka on perustettu Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen (Y-tunnus: 0751611-4) jakauduttua kahdeksaksi asunto-osakeyhtiöksi ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas -nimiseksi yhtiöksi. Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri omistaa AK-tontin 23150/2 ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa AK-tontin 23153/1.

Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin **hallitukset** käsittelivät kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kehotuksesta järjestelyä kokouksissaan 28.5.2018 ja päättivät sillä edellytyksellä, että yleisjaosto antaisi ennakkosuostumuksen, hyväksyä yhtiön osalta järjestelyä koskevan valmistelun sekä totesivat, että ehtojen täsmennettyä sopimusten hyväksyntä käsiteltäisiin hallituksessa erikseen. **Yleisjaosto** antoi 4.6.2018 (§ 5) Asunto Oy Vantaan Sinisafiirille ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirille ennakkosuostumuksen järjestelyn toteuttamiselle. Yhtiöiden hallituksen päättävät sopimusten hyväksymisestä kokouksissaan 20.6.2018.

Yhtiöiden varsinaisissa **yhtiökokouksissa** 26.3.2018 vahvistettuihin vuoden 2018 talousarvioihin ei ole sisällynyt pysäköinnin toteuttamista koskevia kustannuksia. Yhtiöiden investointiin tarvitsema rahoitus tulee järjestää päättämällä vastikkeen maksusta yhtiöille. Asunto Oy Vantaan Sinisafiirille erääntyy vuoden 2018 aikana pysäköintilaitoksen rakennuttamiseen liittyviä maksuja arviolta enintään 686 000 euroa (sis. alv 24 %) ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirille erääntyy rakennuttamiseen liittyviä maksuja arviolta enintään 705 000 euroa (sis. alv 24 %) sekä kiinteistövero molemmille n. 10 000 euroa.

Päätettävä asia kuuluu kaupungin ja sen esitystekstissä mainittujen konserniyhtiöiden muodostaman kokonaisuuden osalta kaupunginhallituksen päätösvaltaan.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä kaupungin osalta liitteenä oleva KVR-urakkasopimus ja rakennuttamissopimus Kivistön korttelin 23152 tontin 2 pysäköintilaitoksen rakentamisesta,
- b) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen lakimies allekirjoittamaan KVR-urakkasopimuksen, jossa kokonaisurakkahinta arvonlisäveroineen saa olla enintään 10 000 000 euroa sekä rakennuttamissopimuksen, jossa kaupungin tontin 23151/3 kustannus arvonlisäveroineen saa olla enintään 400 000 euroa sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- c) allekirjoittaa liitteenä olevat Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakkeenomistajan päätökset.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta alueesta
- KVR-urakkasopimus koskien LPA-tontin 23152/2 rakentamista
- rakennuttamissopimus koskien LPA-tontin 23152/2 rakentamista
- maksuerätaulukko
- autopaikkalaskelma
- Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakkeenomistajan päätös
- Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakkeenomistajan päätös

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi