



Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan myynti / Lujatalo Oy

VD/5370/10.00.02.00/2017

TeA/TA/AK/MH/LS

Esitetään Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan myyntiä Lujatalo Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa kerrostalotontin 23153/1, määräosan 4820/45515 pysäköintitontista 23152/2 ja pysäköintilaitoksesta 38 autopaikkaa sekä 38 kappaletta Safiiriparkin Huolto Oy:n osaketta, joiden mukaan kokonaiskauppahinta muodostuu.

Kiinteistöhallinta ja asuminen järjesti 15.12.2020–28.2.2021 tarjouskilpailun Kivistössä sijaitsevan asuinkerrostalotontin 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan) myymiseksi. Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 550 €/k-m². Määräaikaan mennessä saapui kaksi hakemusta, joista korkeimman tarjouksen (627 €/k-m²) jätti Lujatalo Oy.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 18 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan valitsemaan kilpailun voittaja (varauspäättös). **Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 17** varasi Kivistön korttelin 23153 tontin 1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan) Lujatalo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.

Lujatalo Oy on käynnistämässä rakentamista tontille 23153/1.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 4 820 k-m². Tontille on haettu rakennusoikeuden ylitystä (2409 km²+ 2412,5 k-m² = 4 821,5 k-m²) 1,5 k-m² rakennusluvassa. Rakennusoikeuden ylityksen määrä selviää ennen osakekauppoja.

Lujatalo Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla tontin yksikköhinnalla AK-tontin kauppahinnaksi tulee 627 €/k-m² x 4 821,5 k-m² = 3 023 081 €. Hinnassa on huomioitu rakennusoikeuden ylitys. Mikäli tontille 23153/1 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 820 k-m²), myyjällä on oikeus periä lisäkauppahintaa (627 €/k-m²).

Autopaikat:

Tontin 23153/1 autopaikat 38 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat (38 kpl) on valmiiksi rakennettu. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta määräosan 4820/45515 ja 38 autopaikkaa. Autopaikkojen kauppahinta muodostuu 38 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten autopaikkojen kauppahinnaksi tulee 908 902,92 euroa (38 kpl x 23 918,49 euroa).

Yhtiö on vuokrannut autopaikoista 17 kappaletta TA-Asumisoikeus Oy:lle 13.8.2019 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Mikäli Lujatalo Oy haluaa, että Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri sanoo vuokrasopimuksen irti ennen osakekannan kauppaa, tulee Lujatalon siitä ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin hallitukselle ennen osakekannan kauppaa.

Safiiriparkin Huolto Oy

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa 38 osaketta. Osakkeiden yhteishinta on 266 euroa (38 kpl x 7,00 euroa), mikä



peritään osakekannan kaupan yhteydessä. Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeiden lukumäärä (38 kpl) on sama kuin asuntotontille tulevien autopaikkojen lukumäärä.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa.

Kokonaiskauppahinta 3 932 249,92 euroa muodostuu AK-tontin hinnasta 3 023 081 euroa, autopaikkojen hinnasta 908 902,92 € ja Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeista 266 euroa. Varausmaksu 50 000 euroa, jonka Lujatalo Oy on maksanut kaupungille 12.3.2021, hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli Lujatalo Oy ei osta Vantaan kaupungilta osakekantaa, jää varausmaksu kaupungille.

Lujatalo Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Lujatalo Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet, jotka kirjataan kauppakirjaan:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Tontille 23153/1 on suunniteltu toteutettavaksi kaksi identtistä asuinrakennusta, joissa molemmissa on 42 asuntoa eli yhteensä 84 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 26 asuntoa on yksiöitä (30,95 %) kaksioita on 28 asuntoa (33 %), kolmioita on 22 asuntoa (26 %) ja neliöitä on 8 asuntoa (9,5 %).

Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä (rakennuksittain) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 20 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kumpaakin rakennukseen on nyt suunniteltu yksi yksiö liikaa ja yksi perheasunto liian vähän. Mikäli asuntojen huoneistotyyppijakauman osalta kilpailuehtoja rikotaan molempien rakennusten osalta, on Lujatalo Oy velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto vaadittujen yksiöiden (kpl) ylittävien ja vaadittujen perheasuntojen (4h + k/kk) määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Tämä sopimussakkoehdo on kaupungilla yleisesti käytössä oleva kauppakirjan ehto.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.



Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 19.1.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
- b) yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) Lujatalot Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 31.1.2022 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
- b) että yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) periä tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,



- d) että toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) että toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) että yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) että Lujatalot Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) että päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin seuraava kokoomuksen kaupunginhallitusryhmän pöytäkirjalausuma:

Kaupungin tontinluovutusperiaatteet on käsiteltävä maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä. Esimerkiksi tässä luovutuksessa on tontin kauppakirjaan sisällytetty ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan niin, että yhden ostajan ostamien asuntojen lukumäärä on rajattu kahteen asuntoon ja ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Lukumäärärajoitusta voidaan perustella sillä, ettei uudessa taloyhtiössä omistus keskity. Ostajaa koskeva raja on kuitenkin ongelmallinen. Se rajaa ostajista pois järjestöt, säätiöt, kaupungit, seurakunnat sekä yritykset. Kaupunki häviää rajauksessa myös taloudellisesti, koska rajausta lisää rakennusyhtiöiden riskiä ja laskee kaupungin rakennusoikeuden myynnistä saamaa hintaa.

Liitteet:

- kartta tontista 23153/1 ja määräosasta tontista 23152/2 myynti
- johtokartta tontista 23153/1 ja määräosasta tontista 23152/2 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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