

As Oy Karkkilan Helmen huoneistojen luovutus

KHAL § 118

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietoja antaja:

kaupunginjohtaja Juha Majalahti, puh. (09) 4258 3601
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Karkkilan kaupunki on Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön perustajajäsen ja omistaa yhtiön koko osakekannan 8.532 euroa. Yhtiölle valmistuu toukokuussa 2013 kahdeksan asuntoa käsittävä pienkerrostalo osoitteeseen Kahilaisentie 7.

Kohdetta on markkinoitu ns. osaomistuskohteena, jossa tulevilla asukkailla on ollut mahdollisuus osallistua talon suunnitteluun, huoneistojen tilajärjestelyihin ja pintamateriaalien valintaan. Hanketta lähdettiin suunnittelemaan seitsemälle asunnolle, mutta jo yhteissuunnittelun alussa päädyttiin tehokkaampaan kahdeksan asunnon pienkerrostaloon.

Yleisen haun perusteella kaikkiin suunniteltuihin seitsemään asuntoon tehtiin ennakkovaraus. Kukin varaaja maksoi 3.000 euron ns. suunnittelurahan, joka huomioidaan lopullisessa kauppahinnassa. Projektin edetessä yksi henkilö on luopunut asunovarauksesta ja myöhemmin suunniteltua ja toteutettua asuntoa ei ole vielä markkinoitu. Kaupungilla on näin ollen kerrostalossa kaksi asuntoa vailla varaajaa ja tulevaa ostajaa.

Projektin alussa määriteltiin kustannusarvion perusteella kullekin huoneistolle kauppahinnat. Kauppahintoja on jouduttu korottamaan 79,30 e/m², koska maaperätutkimuksista huolimatta rakennuksen perusta jouduttiin paaluttamaan suunniteltua perusteellisemmin. Noin puolet paalutuksen lisäkustannuksista ollaan siirtämässä asuntojen hintoihin ja toisen puolikkaan ottaa urakoitsija vastuulleen. Asunnon varaajia on informoitu hinnankorotuksesta työmaakokouksissa.

Asunto-osakeyhtiö on ottanut kohteeseen lainaa Länsi-Uudenmaan Osuuspankista, minkä vakuutena on kiinteistökiinnitys. Karkkilan kaupungin vastuut rajoittuvat mm. osakepääoman maksamiseen, hankkeen toteutumiseen sekä asuntojen myyntiin, myyntihintariskiin, mahdolliseen yhtiö- ja rahoitusvastikkeeseen siinä tapauksessa, ettei asuntoja saada myydyksi sekä kaupungin maineeseen projektin läpiviennissä.

Toisaalta kaupunki on vuokrannut pitkään omistuksessaan ja rakentamattomana olleen kerrostalotontin (optimaalinen omistajapolitiikka ja kaupunkirakenteen tiivistäminen), valmistuva kerrostalo mahdollistaa osaomistuksen (monipuoliset asumismahdolli-

suudet) ja uusien asuntojen rakentaminen mahdollistaa asukasmäärän kasvun, lisää työllisyyttä ja ostovoimaa.

Siltä varalta, että asunnot jäisivät joistain syystä kaupungin vastuulle, ne ovat vuokrattavissa.

Hanketta vetää rakennuttajayhtiönä Kuntarak Oy, joka on tehnyt kauppakirjamallit kolmesta erilaisesta asunnon lunastusmahdollisuudesta:

Kauppakirjamalli 1

Tehdään 10 %:n osaomistuskauppa tässä vaiheessa, jolloin ostaja maksaa varainsiirtoveron (2 %) kauppasummasta. Myöhemmät lisäosuuskaupat tehdään korkojaksoissa (1 vuoden välein) ostajan esityksen mukaan (max laina-aika 25 v.). Ostaja maksaa hoito- ja rahoitusvastiketta siihen saakka, kun asuntoon kohdistuu taloyhtiön lainaa.

Lyhennysohjelman mukaisissa lisäosuuskaupoissa ei käsitellä kauppasummarahaa, sillä rahoitusvastikemaksulla kauppasummat ovat rahastoituneet ennakolta. Kaupan varainsiirtovero kuitenkin suoritetaan.

Mikäli ostaja ostaa lyhennysohjelman lisäksi ylimääräisiä lisäosuuksia, huomioidaan ne vähennyksenä rahoitusvastikkeessa. Kaupasta suoritetaan varainsiirtovero.

Kauppakirjamalli 2

Tehdään 100 %:n omistuskauppa, jolloin ostaja maksaa varainsiirtoveron (2 %) asunnon velattomasta hinnasta. Ostaja maksaa hoito- ja rahoitusvastiketta siihen saakka, kun asuntoon kohdistuu taloyhtiön lainaa.

Taloyhtiön lainaa lyhennetään lyhennysohjelman tai oman nopeamman aikataulun mukaan. Nopeampi lyhennys alentaa rahoitusvastiketta.

Kauppakirjamalli 3

Tehdään 100 %:n omistuskauppa velattomana, jolloin ostaja maksaa varainsiirtoveron (2 %) asunnon velattomasta hinnasta. Ostaja maksaa vain hoitovastiketta.

Vaihtoehdot 2 ja 3 ovat tavanomaisempia asuntokauppoja, joissa omistusosuus siirtyy kokonaisuudessaan kaupan yhteydessä uudelle omistajalle.

Varauksen tehneille on lähetetty kauppakirjamallit. Niiden perusteella he voivat ratkaista asunnon omistusmuodon. Suosituksena esitettiin, että tulevat asukkaat ja omistajat varaisivat joko kauppakirjamallin 2 tai 3 mukaisen lunastuksen, jolloin kaupungin rooli

asunnon omistajana päättyisi kaupantekohetkeen, asuntoyhtiön hallinnointi helpottuisi ja pääsääntöisesti esitetyt mallit olisivat asukkaille kustannuksiltaan edullisempia, koska henkilökohtaisen asuntolainan korot ovat osittain henkilöverotuksessa vähennyskelpoisia. Keskustelut varaajien kanssa jatkuvat.

Huoneistojen myynti tulee tämänhetkisen arvion mukaan ajankohtaiseksi toukokuun alussa, jolloin tehdään kerrostalon vastaanottotarkastus ja kohde luovutetaan asuntoyhtiölle.

Liitteenä olevassa taulukossa on huoneistokohtaiset tiedot sekä tarkistettut huoneistokohtaiset kauppahinnat. Hinnat on laskettu tämänhetkisen kustannusarvion mukaan siten, että kaupungille maksettavat kauppahinnat osakepääomaa (8.532 euroa) lukuun ottamatta siirettäisiin asuntoyhtiölle.

Koska kaupungin vastuulla on vielä kahden asunnon markkinointi, on mahdollista, että niistä pyydettävä hinta olisi korkeampi, kuin hankkeen alussa varauksen tehneille. Tällä saataisiin katettua mm. markkinointikuluja.

Kesken hankkeen varauksensa purkanut asukas on pyytänyt, että hänelle palautettaisiin 3.000 euron ns. suunnitteluraha tai ainakin osa siitä. Suunnittelurahaa on sovittu palautettavaksi vain siinä tapauksessa, että varaajan tilalle tulee välittömästi uusi suunnittelurahan maksava varaaja. Kaupunginhallitus voisi päättää suunnittelumaksun palauttamisesta myöhemmin, kun asuntojen myynti on saatu kokonaisuudessaan hoidetuksi.

Esityslistan oheismateriaali

- As. Oy Karkkilan Helmen huoneistotiedot

Esityslistan liite

- As. Oy Karkkilan Helmen huoneistojen velattomat hintapyynnot

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus

- päättää Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisestä yhtiöstä myytävien asuntojen velattomiksi hintapyynnöiksi liitteessä mainitut hinnat

- valtuuttaa kaupunginjohtaja Juha Majalahden päättämään asuntojen 1-2 sekä 5-8 myynnistä em. hinnoitteluperusteilla ja kaupakirjamallien 1 - 3 mukaisilla ehdoilla

- oikeuttaa kaupunginjohtajan käynnistämään asuntojen 3 ja 4 myyntitoimet kaupungin omana työnä em. vähimmäishintaan ensisijaisesti kaupakirjamallin 1 ja toissijaisesti kaupakirjamallin 2 mukaisin ehdoin

- valtuuttaa kaupunginjohtaja Juha Majalahden ja hallinto- ja talousjohtaja Annu Kalliaisenahton allekirjoittamaan em. asunto-

kauppoja koskevat kauppakirjat.

Käsittely:

Keskustelun kuluessa Erkki Lehtinen ehdotti Lea Peltolan kannattamana seuraavaa: Muutetaan kohta "Valtuuttaa kaupunginjohtaja Juha Majalahden päättämään asuntojen 1-2 sekä 5-8 myynnistä em. hinnoitteluperusteilla ja kauppakirjamallien 2 - 3 mukaisilla ehdoilla."

Keskustelun kuluessa Raino Velin ehdotti Marjo Hellgrenin kannattamana seuraavaa: Poistetaan asiaselostuksesta kappale "Ensimmäisessä vaihtoehdossa kaupunki jäisi osaomistajaksi asukkaan kanssa siltä osin kuin lainaa on maksamatta. Kaupunki ikään kuin omistaa sitä osuutta, johon laina kohdistuu. Lainanhoidosta (lyhennykset ja korko) vastaa asukas. Mikäli asukas ei selviä lainanhoidosta, asunto voidaan myydä, jolloin kaupunki saa omistusosuuttaan vastaavan osuuden kauppahinnasta. Se voi olla pienempi tai suurempi, kuin kaupungin omistamaan asunnon-osaan kohdistuva laina."

Keskustelun kuluessa Marjo Hellgren ehdotti asian pöydällepanoa.

Hallinto- ja talousjohtaja Annu Kalliaiseno poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 20.38.

Kokouksessa pidettiin neuvottelutauko klo 20.53 - 20.56.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kaksi kannatettua vastaehdotusta sekä kannattamaton ehdotus pöydällepanosta, joka raukeaa, mikä hyväksyttiin, joten on suoritettava kaksi äänestystä. Puheenjohtaja esitti 1. äänestyksen toimitettavaksi kädennostoäänestyksenä, mikä hyväksyttiin, ja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat Raino Velin ehdotusta, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Erkki Lehtisen ehdotusta, äänestävät EI.

Suoritettua kädennostoäänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Juha Jumisko, Marjo Hellgren, Raino Velin, Olli-Pekka Arvila, Hannele Stenberg) ja 2 EI-ääntä (Erkki Lehtinen, Lea Peltola). Kaksi äänesti tyhjää (Risto Sintonen, Anna-Liisa Riekkinen).

Puheenjohtaja totesi Raino Velin ehdotuksen voittaneen 1. äänestyksen.

Puheenjohtaja esitti 2. äänestyksen toimitettavaksi kädennostoäänestyksenä, mikä hyväksyttiin, ja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Raino Velinin ehdotusta, äänestävät EI.

Suoritettua kädennostoäänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä (Risto Sintonen, Anna-Liisa Riekkinen) ja 7 EI-ääntä (Juha Jumisko, Marjo Hellgren, Raino Velin, Erkki Lehtinen, Lea Peltola, Olli-Pekka Arvila, Hannele Stenberg).

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen Raino Velinin ehdotuksen.

Päätös:

Kaupunginhallitus

- päätti Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisestä yhtiöstä myytävien asuntojen velattomiksi hintapyynnöiksi liitteessä mainitut hinnat

- valtuutti kaupunginjohtaja Juha Majalahden päättämään asuntojen 1-2 sekä 5-8 myynnistä em. hinnoitteluperusteilla ja kaup-
pakirjamallien 1 - 3 mukaisilla ehdoilla

- oikeutti kaupunginjohtajan käynnistämään asuntojen 3 ja 4 myyntitoimet kaupungin omana työnä em. vähimmäishintaan en-
sisijaisesti kauppakirjamallin 1 ja toissijaisesti kauppakirjamallin 2 mukaisin ehdoin

- valtuutti kaupunginjohtaja Juha Majalahden ja hallinto- ja ta-
lousjohtaja Annu Kalliaisenahton allekirjoittamaan em. asunto-
kauppoja koskevat kauppakirjat.

- poisti asiaselostuksesta kappaleen "Ensimmäisessä vaihtoehtossa kaupunki jäisi osaomistajaksi asukkaan kanssa siltä osin kuin lainaa on maksamatta. Kaupunki ikään kuin omistaa sitä osuutta, johon laina kohdistuu. Lainanhoidosta (lyhennykset ja korko) vastaa asukas. Mikäli asukas ei selviä lainanhoidosta, asunto voidaan myydä, jolloin kaupunki saa omistusosuuttaan vastaavan osuuden kauppahinnasta. Se voi olla pienempi tai suurempi, kuin kaupungin omistamaan asunnonosaan kohdistuva laina."

Pöytäkirjan liite nro 14

- As. Oy Karkkilan Helmen huoneistojen velattomat hintapyynnot

Täytäntöönpano:

Asunto Oy Karkkilan Helmi, hallinto- ja talousjohtaja