

Kaupunginhallitus	§ 74	26.03.2012
Kaupunginhallitus	§ 84	10.04.2012
Kaupunginhallitus	§ 165	20.08.2012

Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön esittely

361/10.04/2010

KHAL § 74

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietoja antaja:
kaupunginjohtaja Juha Majalahti, puh. (09) 4258 3601
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi

Karkkilan kaupungin Huhdin kaupunginosan korttelin 19 tontin 12 osalle on suunniteltu kaupungin osaomisteista 605 kerrosneliötä käsittävän kerrostalon rakentamista. Tontin omistaa kaupunki ja kerrostaloon tulisi kahdeksan huoneistoa.

Suunnittelutyötä on johtanut Kuntarak Oy ja kaupunki on vastannut asuntojen markkinoinnista. Seitsemälle asunnolle on olemassa ostovaraus. Yksi asunto on ilman varausta, koska huoneisto muodostui suunnittelun loppuvaiheessa, eikä sitä ole ehditty markkinoimaan. Kerrostalon suunnittelutyötä on tulevien asukkaiden ja kaupungin kanssa tehty Kuntarak Oy:n johdolla.

Kohde on tarkoitus toteuttaa kaksikerroksisena ja hissillisenä kerrostalohankkeena siten, että kaupunki perustaisi Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön ja merkitsisi aluksi yhtiön koko osakepääoman 8.532 euroa.

Yhtiön toiminnan käynnistäminen etenisi seuraavasti:

- 1) kaupunki perustaa Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön
- 2) kaupunki merkitsee asuntoyhtiön koko osakepääoman (8.532 euroa)
- 3) kaupunki nimeää asuntoyhtiön kolmijäseniseen rakennusaikaiseen hallitukseen puheenjohtajan ja yhden jäsenen sekä tilintarkastajayhteisön. Yhden hallituksen jäsenen nimeää Kuntarak Oy.
- 4) kaupunki vuokraa yhtiölle kerrostalotontin
- 5) kaupunki antaa omavelkaisen takauksen yhtiölle otettavan lainan (enint. 1,35 milj. euroa) vakuudeksi ja saa vastavakuudeksi asuinhuoneistojen osakekirjat siihen saakka kunnes huoneistoon kohdistuvat yhtiölainat ovat tulleet kokonaisuudessaan maksetuksi. Kaupunki perii takauksen

kokonaismäärästä 0,5 prosentin vuosittaisen korvauksen.

Osaomistuskiinteistön tulevat osakkeenomistajat ovat maksaneet kaupungille huoneistokohtaisen 3.000 euron suunnittelurahan, joka hyvitetään lopullisessa kauppahinnassa. Ostajat maksavat kohteen valmistuttua vähintään 10 prosentin kauppahinnan huoneistosta. Jäljelle jäävän osuuden osakkeenomistaja lunastaa itselleen 25 vuoden aikana kuukausittain maksettavana rahoitusvastikkeena (pääoma ja korko). Omistajat maksavat huoneistoon kohdistuvan hoito- ja rahoitusvastikkeen. Omistaja/asukas voi halutessaan maksaa heti koko huoneiston velattomaksi tai suorittaa ylimääräisiä lyhennyksiä vuosittain.

Kaupungilla on lunastusoikeus jälleenmyytävien asuntojen osakkeisiin ja oikeus hylätä tai hyväksyä asuinhuoneiston siirto uudelle omistajalle, mikäli asuntoon kohdistuu kaupungin takaamaa yhtiölainaa.

Kuntarak Oy on kilpailuttanut yhtiön lainarahoituksen ja rakennusurakat, mistä perustettavan yhtiön ensimmäisissä kokouksissa tehdään päätökset.

Kaupungin tilintarkastuksesta vastaava Oy Audiator Yhtiötarkastus Ab, HTM yhteisö (vastuullisena tarkastajana Raimo Vainio-Kaila, HTM, JHTT) on antanut alustavan lupauksen yhtiön tilintarkastuksen hoitamisesta.

Kaupungin riskit hankkeessa liittyvät lopullisten asuntokauppojen toteutumiseen ja rakennuttamisriskiin: toteutuvatko asuntokaupat varausten mukaisesti, ovatko hyväksyttävien rakennusurakoiden maksupostit riittävän takapainotteisia ja ovatko urakoitsijat riittävän vakavaraisia ja osaavia huolehtimaan urakoinnin loppuunsaattamisesta urakkasopimusten mukaisesti. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat arviolta 1,5 miljoonaa euroa.

Kaupungilla on kyky ja mahdollisuus ottaa hanke kaupungin haltuun ja asunnot kaupungin tarpeisiin, mikäli hankkeen toteutuminen on vaarantumassa. Kaupunki valvoo etuaan ja urakoiden toteutumista työmaakokouksissa, hallituksessa ja yhtiökokouksissa. Kaupungin asiantuntemus riittää arvioimaan riittävän nopeasti urakoinnissa ja yhtiön hallinnoinnissa tapahtuviin epäkohtiin. Arvioitu rakennusaika on 9 kuukautta. Asunnot ovat valmistuttuaan tarvittaessa markkinoitavissa yleisille asunto- ja vuokramarkkinoille ottaen huomioon kohteen edullisen sijainnin ja kohteen arvioidut kokonaiskustannukset, mikäli tehdyt ostovaraukset purkautuisivat.

Esityslistan liitteet

- luonnokset perustamissopimuksesta, yhtiöjärjestyksestä ja ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirjasta

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. perustaa Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön ja merkitä yhtiön koko osakepääoman

2. nimetä yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen puheenjohtajan ja yhden jäsenen sekä tilintarkastusyhteisön

3. vuokrata perustettavalle yhtiölle Huhdin kaupunginosan korttelin 19 tontin 12 tontin osan pinta-alaltaan 1.670 m², jonka rakennusluvan mukaan määräytyvä vuosivuokra on 3.630 euroa

4. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto myöntää kaupungin omavelkaisen takauksen perustettavalle Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön ottamalle enintään 1.500.000 euron suuruiselle lainalle ja perii kulloinkin kaupungin vastuulla olevan takauksen kokonaismäärästä 0,5 prosentin vuotuisen korvauksen.

Lisäksi kaupunginvaltuusto edellyttää kaupunginhallitukselta, että huoneistojen ostajat panttaavat huoneistojen valmistumisen ja tehtävien kauppojen yhteydessä huoneistojen osakekirjat Karkkilan kaupungille siihen saakka, kunnes huoneistoon kohdistuva kaupungin takaama yhtiölaina on kokonaan maksettu ja siten huoneistojen yhteisomistus on päättynyt.

Käsittely:

Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavaksi:

Kaupunginhallitus päättää

1. perustaa Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön ja merkitä yhtiön koko osakepääoman

2. nimetä yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen puheenjohtajaksi tekninen johtaja Kari Setälän ja yhdeksi jäseneksi pankinjohtaja Kari Mäkilän sekä tilintarkastusyhteisöksi Oy Auditor Yhtiötarkastus Ab, HTM yhteisön

3. valtuuttaa kaupunginjohtaja Juha Majalahden suorittamaan yhtiön perustamistoimet ja oikeuttaa hänet osallistumaan perustettavan yhtiön ylimääräiseen yhtiökokoukseen

4. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto myöntää kaupungin omavelkaisen takauksen perustettavalle Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön ottamalle enintään 1.350.000 euron suuruiselle lainalle ja perii kulloinkin kaupungin vastuulla olevan takauksen kokonaismäärästä 0,5 prosentin vuotuisen korvauksen.

Lisäksi kaupunginvaltuusto edellyttää kaupunginhallitukselta, että huoneistojen ostajat panttaavat huoneistojen valmistumisen ja tehtävien kauppojen yhteydessä huoneistojen osakekirjat Karkkilan kaupungille siihen saakka, kunnes huoneistoon kohdistuva kaupungin takaama yhtiölaina on kokonaan maksettu

ja siten huoneistojen yhteisomistus on päättynyt.

Keskustelun kuluessa Raino Velin ehdotti pöydällepanoa lisäselvitysten hankkimista varten.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa Raino Velin on ehdottanut pöydällepanoa lisäselvitysten hankkimista varten. Koska Raino Velinin ehdotusta ei kannatettu, se raukesi. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus on hyväksytty yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liitteet nro 14

- luonnos perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä (liite 1/14)

- luonnos ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirjasta (liite 2/14)

Täytäntöönpano:

kaupunginvaltuustoon

KHAL § 84

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietoja antaja:

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

Yhtiölle otettavan lainan vakuusjärjestelyt eivät ole toteutettavissa kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti eikä asiasta ole vuosilomien vuoksi päästy neuvottelemaan Kuntarak Oy:n ja lainanmyöntäjän kanssa. Tästä johtuen asian uudelle valmistelulle tulee varata lisääaikaa, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista asian poistaminen kaupunginvaltuuston esityslistalta.

Kuntalain 53 §:n mukaan kaupunginhallituksen on valmisteltava valtuustossa käsiteltävät asiat lukuun ottamatta asioita, jotka koskevat valtuuston toiminnan sisäistä järjestelyä taikka jotka 22 §:ssä tarkoitettu tilapäinen valiokunta tai 71 §:ssä tarkoitettu tarkastuslautakunta on valmistellut. Kuntalain 54 §:n 3 mom. mukaisesti valtuuston kokouskutsussa on ilmoitettava käsiteltävät asiat.

Karkkilan kaupungin valtuuston työjärjestyksen 8 §:n mukaan kutsu valtuuston kokoukseen on vähintään viisi (5) päivää ennen kokousta lähetettävä erikseen kullekin valtuutetulle sekä niille, joilla on kokouksessa läsnäolo- ja puheoikeus. Samassa ajassa on kokouksesta annettava yleisesti tieto julkisten kuulutusten ilmoitustaululla. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat.

Karkkilan kaupungin valtuuston työjärjestyksen 9 §:n mukaan esityslista, joka sisältää selostuksen käsiteltävistä asioista ja ehdotukset valtuuston päätöksiksi, on lähetettävä kokouskutsun yhteydessä, jolleivät erityiset syyt ole esteenä.

Karkkilan kaupungin valtuuston työjärjestyksen 16 §:n mukaan asiat esitellään valtuustolle esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei valtuusto toisin päättä. Käsitelyn pohjana (pohjaehdotuksena) on kaupunginhallituksen ehdotus taikka, milloin tarkastuslautakunta tai tilapäinen valiokunta on valmistellut asian, niiden ehdotus.

Jos kaupunginhallitus, tarkastuslautakunta tai tilapäinen valiokunta on muuttanut esityslistalta olevaa ehdotustaan ennen kuin valtuusto on tehnyt päätöksen asiasta, pohjaehdotus on muutettu ehdotus. Jos ehdotus on peruutettu, asia on poistettava esityslistalta.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus peruuttaa kaupunginvaltuuston esityslistalla 10.4.2012 olevan asian Asunto Oy Karkkilan Helmi - nimisen yhtiön perustaminen lisävalmistelua varten.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuustoon

KHAL § 165

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietoja antaja:
kaupunginjohtaja Juha Majalahti, puh. (09) 4258 3601
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi

Asiantuntijana kokouksessa: tekninen johtaja Kari Setälä

Kaupunginjohtaja on kaupunginhallituksen päätöksen ja valtuutuksen mukaisesti perustanut Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön ja maksanut yhtiön koko osakepääoman 8.532 euroa. Patentti- ja rekisterihallitus on 13.6.2012 rekisteröinyt yhtiön kaupparekisteriin. Yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi on nimetty tekninen johtaja Kari Setälä ja hallituksen jäseniksi pankinjohtaja Kari Mäkilä ja toimitusjohtaja Reino Yli-Honkola, joka toimii myös yhtiön rakennusaikaisena isännöitsijänä.

Kaupungin myöntämää omavelkaista takausta kohteelle ei tarvita, koska rahoitusneuvotteluissa päädyttiin siihen, että 90 prosentin lainarahoitus on hoidettavissa kilpailutetun Länsi-Uudenmaan Osuuspankin kanssa. Rakennettavaan kiinteistöön on haettu rahoittajalle kiinteistökiinnitys. Asuntojen lunastajat maksa-

vat kohteen kustannuksista vähintään 10 prosenttia. Kohteelle on otettu 25 vuoden lainat yhteensä 1.173.758 euroa.

Kohteen rakennuttajana toimii julkisen kilpailutuksen perusteella valittu Kuntarak Oy. Kaupunki on vuokrannut maa-alueen yhtiölle kaupunginvaltuuston 5.9.2011 hyväksymän luovutushinnan perusteella. Perusvuokra (=lähtöhetken vuokra) on viisi prosenttia luovutushinnasta eli 3.600 euroa/vuosi (600 kem x 120e/m² x 0,05).

Kerrostalon rakentajaksi on julkisen kilpailutuksen perusteella valittu Rakennusliike Hällfors Oy Punkalaitumelta. Asunto-osakeyhtiön ja rakennusurakoitsijan kesken on 25.6.2012 allekirjoitettu kokonaisurakkasopimus (rakennus, lvia ja sähkö). Rakennuslupa kohteelle on myönnetty 2.7.2012, kohteen kerrosala on 619 m² ja se käsittää kahdeksan asuntoa (44 - 79 m²). Rakennustyöt käynnistyvät elokuun aikana ja kohde valmistuu kesällä 2013.

Esityslistan oheismateriaalit nähtävissä kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

- ote kaupparekisteristä (oheismateriaali 1)
- maanvuokrasopimus (oheismateriaali 2)
- kokonaisurakkasopimus (oheismateriaali 3)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus merkitsee Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön perustamisen sekä kerrostalohankkeen rahoitukseen ja rakentamiseen liittyvät toimet tietoonsa saatetuksi.

Käsittely: Tekninen johtaja selosti asiaa kokouksessa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: tekninen johtaja, Asunto Oy Karkkilan Helmi