

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 118
§ 199

25.03.2013
27.05.2013

As Oy Karkkilan Helmen huoneistojen luovutus

217/10.03.02/2013

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 asuntovaruudesta 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 asumismahdollisuudet) 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 ennakoita. 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 tarkistetut 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 asunnittelurahan 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 hintapyynnöt

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 kauppakirjamallien 1 - 3 mukaisilla ehdoilla

- oikeuttaa kaupunginjohtajan käynnistämään asuntojen 3 ja 4

myyntitoimet kaupungin omana työnä em. vähimmäishintaan
ensisijaisesti kauppakirjamallin 1 ja toissijaisesti
kauppakirjamallin 2 mukaisin ehdoin

- valtuuttaa kaupunginjohtaja Juha Majalahden ja hallinto- ja
talousjohtaja Annu Kalliaisenahton allekirjoittamaan em.
asuntokauppoja 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 asunnonosaan kohdistuva laina."

Keskustelun kuluessa Marjo Hellgren ehdotti asian
pöydällepanoa.

Hallinto- ja talousjohtaja Annu Kalliaisenahto 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.

Suoritettussa 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.

Suoritetussa 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 kauppakirjamallien 1 - 3 mukaisilla ehdoilla

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

- valtuutti kaupunginjohtaja Juha Majalahden ja hallinto- ja talousjohtaja Annu Kalliaisenahon allekirjoittamaan em. asuntokauppoja koskevat kauppakirjat.

- poisti asiaselostuksesta kappaleen "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 asunnonosaan kohdistuva laina."

Pöytäkirjan liite nro 14

- As. Oy Karkkilan Helmen huoneistojen velattomat hintapyynnot

Täytäntöönpano:

Asunto Oy Karkkilan Helmi, hallinto- ja talousjohtaja

KHAL § 199

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietoja antaja:

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

Asunto Oy Karkkilan Helmen asunnoista neljälle asunnolle on neuvoteltu kaupan ehdot ja kaupunginhallitus on hyväksynyt

kauppakirjaluonnokset. Tässä kokouksessa on käsitellyssä erillisenä pykälänä asunnosta 3 jätetty ostotarjous. Mikäli kaupunginhallitus päättää hyväksyä tehdyn ostotarjouksen, on asunnoista myymättä kolme. Asuntojen myyntiä jatketaan ja tarkoituksena on siirtää myynti kiinteistövälitykselle, kun tämänhetkiset ostajaehdokkaat ovat ratkaisseet kiinnostuksensa ja rakennus lopullisesti valmistuu.

Asuntojen lunastus tulisi tapahtua vielä kuluvan kuukauden aikana. Kaupungin omistukseen siirtyvien kolmen myymättömän asunnon vähimmäislunastushinnat ovat:

Asunto	Lunastushinta	Velkaosuus	Velaton hinta
Asunto 2	15.561	144.568	160.129
Asunto 4	12.012	111.597	123.609
Asunto 5	19.987	186.146	206.133

Nyt maksettava vähimmäislunastushinta kolmesta asunnosta on 47.560 euroa, jolloin velkaosuudeksi jäisi 442.310 euroa. Velkaosuutta maksetaan kuukausittaisena rahoitusosuutena 11 e/m²/kk 25 vuoden ajan. Laina on Länsi-Uudenmaan Osuuspankista ja sen korko on sidottu 12 kk euriboriin. Lainan korko on tällä hetkellä 2,53 % ja tarkastusajankohta on syyskuussa.

Koska tarkoituksena on myydä asunnot mahdollisimman pian, on tarkoituksenmukaista säilyttää asuntokohtaiset yhtiölainat ja maksaa kuukausittaisista rahoitusosuutista, mikä mahdollistaa uudelle omistajalle yhden rahoitusvaihtoehdon perinteisen pankkilainan sijaan. Asuntoon kohdistettu yhtiölaina on takaisinmaksettavissa koko lainan-ajan.

Taloudelliset vaikutukset
- sitoutuva pääoma 47.560 euroa

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus maksaa Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön asunnoista 2, 4 ja 5 yhteensä 47.560 euron lunastusmaksun ja sitoutuu kuukausittain lyhentämään yhtiölainaa em. rahoitusvastikkeena kulloinkin yhtiökokouksen määrittämällä tavalla.

käsittely:

Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti: Kaupunginhallitus maksaa Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön asunnoista 2, 3, 4, 5 ja 8 yhteensä 75.133 euron lunastusmaksun ja sitoutuu kuukausittain lyhentämään yhtiölainaa em. rahoitusvastikkeena kulloinkin yhtiökokouksen määrittämällä tavalla.

Keskustelun kuluessa Raino Velin ehdotti Erkki Lehtisen kannattamana pöydällepanoa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu ehdotus asian pöydällepanosta, mikä hyväksyttiin, joten on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti äänestyksen toimitettavaksi kädennostoäänestyksenä, mikä hyväksyttiin, ja teki seuraavan hyväksytyyn äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat asian pöydällepanoa, äänestävät EI.

Suoritettussa kädennostoäänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Risto Sintonen, Hannele Stenberg, Kari Laine, Marjo Hellgren, Juha Jumisko, Katja Etolin) ja 3 EI-ääntä (Teija Elo, Erkki Lehtinen, Raino Velin).

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen asian käsittelyn jatkamisen.

Keskustelun kuluessa Raino Velin ehdotti Erkki Lehtisen kannattamana, että kaupunginhallitus hylkää kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu hylkäysehdotus, mikä hyväksyttiin, joten on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti äänestyksen toimitettavaksi kädennostoäänestyksenä, mikä hyväksyttiin, ja teki seuraavan hyväksytyyn äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Raino Velinin ehdotusta, äänestävät EI.

Suoritettussa kädennostoäänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Risto Sintonen, Hannele Stenberg, Kari Laine, Marjo Hellgren, Juha Jumisko, Katja Etolin) ja 3 EI-ääntä (Teija Elo, Erkki Lehtinen, Raino Velin).

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen muutettu päätösehdotus on hyväksytty.

Erkki Lehtinen, Teija Elo ja Raino Velin jättivät eriävän mielipiteen merkittäväksi pöytäkirjaan.

Päätös:

Kaupunginhallitus maksaa Asunto Oy Karkkilan Helmi -nimisen yhtiön asunnoista 2, 3, 4, 5 ja 8 yhteensä 75.133 euron lunastusmaksun ja sitoutuu kuukausittain lyhentämään yhtiölainaa em. rahoitusvastikkeena kulloinkin yhtiökokouksen määrittämällä tavalla.

Täytäntöönpano:

Asunto Oy Karkkilan Helmi