



Kivistön tonttia 23056/14 koskevan kauppakirjan täydentäminen ja lisäkauppahinnan periminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / AVP

VD/2866/10.00.02.00/2017
AK/MH/JL

Esitetään Kivistössä tonttia 23056/14 koskevan kauppakirjan täydentämistä ja lisäkauppahinnan perimistä.

Kaupunki on myynyt 1.7.2013 tontit 23056/12 ja 23056/13 Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoille valtion tukemaa kehitysvammaisten hoiva-asuntolina sekä valtion tukemaa vuokra-asuntolina toteutettavaksi. Tontit on myöhemmin lohkotu yhdeksi tontiksi 23056/14. Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tonteille rakennukset, joiden kerrosala on 80 % tonttien rakennusoikeudesta. Kauppakirjan rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko on kauppahinnan viisinkertainen määrä eli 3 404 190 euroa.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on rakentanut tontille kehitysvammaisten hoiva-asunnon, jonka kerrosala on 948 k-m², joka on noin 44 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille ei ole rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Rakentamisveloitteen mukainen määräaika on umpeutunut 1.1.2016.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiön edustajan mukaan tontin vuokra-asuntojen rakentamiseksi järjestettiin urakkakilpailu, mutta rakentamisen kustannustaso ylitti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) vaatimukset. Tämän jälkeen kohde suunniteltiin uudelleen tehostamalla tilojen käyttöä ja muuttamalla rakennusmassoja. Muutokseen haettiin poikkeamislupaa, josta valitettiin hallinto-oikeuteen. Oikeus kumosi valituksen, mutta aikaa oikeuden käsittelyyn kului yli vuosi. Tässä ajassa rakennuskustannukset olivat nousseet ja poikkeamisluvan mukaisen suunnitelman kustannustaso oli ARA-tuotantoon edelleen liian korkea. Rakentamattoman tontinosan rakentamista on vaikeuttanut myös kaavassa oleva johtorasitealue. Tämä on kuitenkin ollut tiedossa tontin ostohetkellä.

Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot teki kolmannen suunnitelman tontin rakentamisesta ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017** päätti myöntää rakennusveloitteen täyttämiseksi jatkoaikaa 31.3.2019 saakka. Samalla lautakunta päätti periä Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolta sopimussakkoa, jos rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty uuteen määräaikaan mennessä. Lisääjasta ja uudesta yrityksestä huolimatta tontille ei ole pystytty suunnittelemaan toteuttamiskelpoista ARA-tuotantoa kauppakirjan mukaisesti.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asuntojen edustajien kanssa hankalan tilanteen ratkaisemiseksi. Neuvottelujen tuloksena Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot vapautettaisiin ARA-velvoitteesta tontin rakentamattoman rakennusoikeuden osalta ja samalla perittäisiin lisäkauppahintaa tältä osuudelta, koska tontti on alun perin myyty ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.

Lisäkauppahinnan määrä tulee olla tontin rakentamattoman rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden käyvän hinnan ja ARA-hinnan erotus. Tontin rakennusoikeus on 2 142 k-m². Tontille rakennettujen rakennusten kerrosala on 948 m² ja käyttämättä oleva rakennusoikeus on 1 194 k-m². Lisäkauppahinnan



perimisen jälkeen tämä asia lopulta vastaa sellaista tilannetta, että rakennettu osa tontista olisi myyty yhtiölle ARA-hinnalla ja lopputontti käyvällä hinnalla.

Rakennusoikeuden käyväksi hinnaksi on arvioitu 510 €/k-m². Tontin myyntihetken ARA-hinta oli 318 €/k-m². Näin ollen rakennusoikeuden hintaero on $(510 - 318) \text{ €/k-m}^2 = 192 \text{ €/k-m}^2$. Tämä kerrotaan tontin käyttämättömän rakennusoikeuden määrällä, jolloin tuloksena saadaan tontin lisäkauppahinnan määrä. $192 \text{ €/k-m}^2 * 1194 \text{ k-m}^2 = 229\,248 \text{ euroa}$.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on tietoinen siitä, että tonttiin 23056/14 kohdistuu vallintarajoitus: Valtion asuntorahasto/asuntotuotantolain mukainen merkintä 7.11.2013, joka päättyy 6.11.2053. Kaupunki ei vastaa merkinnän poistamisesta rakentamattoman tontin osalta eikä kaupunki vastaa siitä, jos vallintarajoituksen poistaminen ei onnistu. Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on myös tietoinen koko tonttiin kohdistuvista kiinnityksistä.

Tässä tapauksessa kauppakirjan ARA-velvoitetta koskeva ehto ja kauppahinta tulee myös korjata. Kauppakirjan korjaus on tehtävä määrämuotoisena kaupanvahvistajan vahvistamana. Kauppakirjan korjauksessa on syytä huomioida myös rakentamisvelvoitteen määräaika, joka on umpeutunut. Rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteeksi esitetään kaupungin tontinluovutuksessa käytettäviä määräaikoja, joiden mukaan rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa ja saada valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Muut kauppakirjaa koskevat ehdot pysyvät ennallaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 34

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) periä Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolta lisäkauppahintaa 229 248 euroa.
- b) korjata Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ja Vantaan kaupungin välistä 1.7.2013 allekirjoitettua ja 17.5.2017 korjattua kauppakirjaa siten, että tontin 23056/14 käyttämättä oleva rakennusoikeus (1 194 k-m²) voidaan rahoitus- ja hallintamuodon suhteen rakentaa vapaarahoitteisena omistus- tai vuokra-asuntotuotantona ja rakentamattoman tontinosan rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa ja saada valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan korjaamisesta.
- c) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan kauppakirjan korjaus sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23056/14

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 839 20219



Vantaa

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi