

Esisopimuksen ja kiinteistön kauppakirjan täsmentäminen kauppahinnan muodostumisesta TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 66 16.09.2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 70 30.09.2019

Kaupunginhallitus § 323 21.10.2019

Kaupunginhallitus § 371 30.11.2020

Kaupunginhallitus § 381 07.12.2020

756/10.01.03/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 16.09.2019 § 66

Tekninen johtaja Reima Ojala:

TA-Asumisoikeus Oy on käynyt neuvotteluja kaupungin kanssa Naantalin kaupungin 3. kaupunginosassa (Kantakaupunki) korttelissa 55 sijaitsevasta tontista 4 (529-3-55-4).

Tontin sijainnin osoittava sijaintikartta on esityslistan liitteenä (KHKON 16.9.2019).

Tontin pinta-ala on 1 069 m² ja rakennusoikeus 2 050 k-m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue (AL-10).

Ostajan tarkoituksena on rakennuttaa kaupan kohteena olevalle tontille valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja sekä asemakaavan mukaisia liiketiloja.

Kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan tontille 3-55-4 muutoin asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosneliömetrimäärä on vähintään 90 % tontin 3-55-4 kokonaisrakennusoikeudesta, siten, että se on 1.5.2022 siinä valmiusasteessa, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa siinä rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Edelleen ostaja sitoutuu siihen, että kohde tulee olemaan Naantalin asuntomessujen 2022 oheiskohteena ja on tietoinen siihen liittyvistä velvoitteista.

Kerrostalotontin kiinteistökaupasta ja pysäköintitontin maanvuokrauksesta laaditaan esisopimus, jotta ostaja voi hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) päätöksiä (lainavaraus ja osapäätös) rahoitukseen. Mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei myönnä ostajalle tontin rakennuttamisen edellyttämiä päätöksiä viimeistään 1.3.2020, ostajalla ja kaupungilla on oikeus vetäytyä tästä esisopimuksesta ilman mitään korvausvelvollisuutta toista osapuolta kohtaan. Luonnos esisopimuksesta sekä pysäköintitontin maanvuokrasopimus ovat esityslistan liitteinä (KHKON 16.9.2019).

Tontin kauppahinta on neljäsataakymmenentuhatta (410 000) euroa. Hinta on ARA-perusteinen ja perustuu osapuolten arvioon, että ARA hyväksyisi tontin hinnaksi 200 €/k-m².

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 30.4.2020.

Kaupunginjohtaja

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy esisopimuksen kiinteistökaupasta ja pysäköintitontin maanvuokrasta TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa.

Konsernijaosto oikeuttaa tekemään tarvittavia muutoksia sopimusluonnoksiin ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Kokouskäsittely

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän pykälän käsittelyn ajan.

Konsernijaosto

Kaupunginjohtaja täydensi päätösehdotusta:
Konsernijaosto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavia muutoksia sopimusluonnoksiin ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Konsernijaosto jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 30.09.2019 § 70

Edellisen konsernijaoston käsittelyn jälkeen on päivitetty kerrostalotontin kiinteistökaupasta laadittu esisopimus sekä pysäköintitontin maanvuokrasopimus.

LIITTEET B1 - B2, KHKON 30.9.2019

Kaupunginjohtaja

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy esisopimukset kiinteistökaupasta ja pysäköintitontin maanvuokrasta TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa.

Konsernijaosto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavia muutoksia sopimusluonnoksiin ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Kokouskäsittely

Sivistyspalveluiden talouspäällikkö Timo Saario oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ajan.

Keskustelun aikana Jukka-Pekka Aalto ehdotti Isabella Hautalan kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun, tontin luovutus kilpailutetaan ja kilpailutuksen valmisteluun ryhdytään. Samalla selvitetään Asuntomessujen tontin tarve ja sen kilpailutusmahdollisuus.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Juha Eura, Anne Pentti, Tero Tavio ja Heini Jalkanen.

Jukka-Pekka Aallon ehdotusta kannattivat Jukka-Pekka Aalto, Isabella Hautala ja Esa Vahtera.

Terhi Kärkkäinen äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella konsernijaoston päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 5 - 3.

Konsernijaosto

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 21.10.2019 § 323

Kerrostalotontin 529-3-55-4 ja pysäköintitontin 529-3-52-5 sijainnin osoittava kartta oheistetaan.

LIITE B2, KH 21.10.2019

Naantalın kaupungin ja TA-Asumisoikeus Oy:n välinen kerrostalotontin 529-3-55-4 kiinteistökaupan esisopimus oheistetaan.

LIITE A1, KH 21.10.2019

Esisopimuksen liitteenä oleva pysäköintitontin 529-3-52-5 vuokrasopimus Naantalın kaupungin ja TA-Asumisoikeus Oy:n välillä oheistetaan.

LIITE B3, KH 21.10.2019

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteen A1 mukaisen Naantalın kaupungin ja TA-asumisoikeus Oy:n välisen kiinteistökaupan esisopimuksen ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy esisopimuksen liitteenä olevan pysäköintitontin vuokrasopimuksen.

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteen B3 mukaisen pysäköintitontin vuokrasopimuksen Naantalın kaupungin ja TA-Asumisoikeus Oy:n välillä.

Samalla kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että Hannu Aalto poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Naantalın Vuokratalot Oy:n hallituksen jäsenyys ja Vuokratalot Oy:n jättämät tonttihakemukset. Aallon tilalla kokouksessa oli läsnä varajäsen Markus Helenius.

Keskustelun aikana Pirjo Maja esitti Markus Heleniuksen kannattamana seuraavaa:

"Asia palautetaan uuteen valmisteluun, koska asian valmistelu ei ole tapahtunut hyvän hallintotavan mukaisesti ja Naantalın strategian avoimuus ei ole tässä asiassa toteutunut.

Konsernijaostossa jo ehdotetun mukaisesti asia palautetaan valmisteluun ja tämän tontin luovutus kilpailutetaan. Asian uudelleen neuvottelun yhteydessä on neuvoteltava TA-Asumisoikeuden kanssa mahdollisuudesta rakentaa ehdotettu asumisoikeuskohde TA-konsernille ja myydylle rakentamattomalle tontille. Pysäköintitonttia ei tässä vaiheessa vuokrata, vaan kaupunki valmistele sen käytön siten, että se palvelee yleistä pysäköintiä, eikä vain yhden tontin pysäköintiä.

Samalla valmistellaan mahdollisuutta luovuttaa kaupungin omalle vuokrataloyhtiölle ja/tai kaupungin osaomistamalle Vasolle tontti keskustan kaava-alueelta."

Puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan tehtyä palautusehdotusta.

Tämän jälkeen hyväksytyyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista kannattivat Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Vilhelm Junnila, Jan Lindström, Mirva Maine, Saija Porrano, Tero Tavio ja Markku Tuuna.

Majan palautusehdotusta kannattivat Sirpa Hagsberg, Markus Helenius ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen jatkaa asian käsittelyä äänin 8 - 3.

Pirjo Maja esitti Markus Heleniuksen kannattamana, että kaupunginjohtajan ehdotus hylätään.

Tämän jälkeen hyväksytyin äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Vilhelm Junnila, Jan Lindström, Saija Porramo, Mirva Maine, Tero Tavio ja Markku Tuuna.

Pirjo Majan ehdotuksen puolesta äänestivät Sirpa Hagsberg, Markus Helenius ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 8 - 3.

Kaupunginhallitus Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 371

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Naantalin kaupunki ja TA-Asumisoikeus Oy ovat 28.1.2020 tehneet esisopimuksen kerrostalotontin 529-3-55-4 kaupasta. Toimielinkäsittelyn esitelytekstissä todetaan ja esisopimuksessa sovitaan, että hinta on ARA-perusteinen ja perustui osapuolten sen hetkiseen arvioon, että ARA hyväksyisi tontin hinnaksi 200 €/k-m².

ARA teki 11.5.2020 Turun seudun enimmäistonttihinnoista uuden päätöksen, jossa Naantalin keskusta on merkitty A-alueeksi, jonka enimmäistonttihintana hyväksytään 250 €/k-m². Kaupungin ja TA-Asumisoikeus Oy:n välillä 15.5.2020 käydyissä neuvotteluissa ostaja hyväksyi tontin hinnan korjaamisen ARA:n uuden päätöksen mukaisesti 250€/k-m², jolloin tontin kauppahinnaksi muodostuu 512 500 euroa.

Kaupunginjohtaja teki 28.5.2020 viranhaltijapäätöksen 77/2020 TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa tehtävään kerrostalotontin 529-3-55-4 kiinteistökauppaan kauppahinnan korjaamisesta uuden ARA:n tonttien enimmäishinnoittelupäätöksen 13.5.2020 mukaiseksi 250 €/k-m² eli yhteensä 512 500 euroa ja että kauppakirja tehdään viimeistään 30.11.2020. Uusi esisopimus on allekirjoitettu 29.6.2020. Esisopimus on oheistettu.

OHEISMATERIAALI:
- Esisopimus 29.6.2020

Esisopimuksen kohdan 13 mukaan ”tontilla olevan rakennuksen purkutyöt voidaan käynnistää 1.6.2020. Ostaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan tontilla olevan rakennuksen 20.6.2020 mennessä. Rakentaminen tontilla voidaan aloittaa 1.9.2020. Ostaja vastaa tontilla olevan rakennuksen purkamiskustannuksista ja hyvittää kustannukset Kaupungille, mikäli Kaupunki purkaa rakennuksen ennen kauppakirjan allekirjoittamista.”

TA-Asumisoikeus Oy on esisopimuksen mukaisesti kustannuksellaan purkanut tontilla sijainneen rakennuksen 20.6.2020 mennessä.

TA-Asumisoikeus Oy on ilmoittanut, että ARA:n päätöstä ei vielä ole saatu. Esisopimuksen voimassa olon päättyessä 30.11.2020 on tarpeen päättää voimassa olon pidentämisestä ARA:n päätöksen saamiseksi loppuvuoden juhlapyhät huomioon ottaen 31.1.2021 asti.

Esisopimuksen kauppakirjan ehdon mukaan rakentaminen tontilla tulisi aloittaa viimeistään 4.1.2021. Samalla on tarkoituksenmukaista siirtää tätä määräaikaa vastaavasti 4.3.2021 saakka.

TA-Asumisoikeus Oy:n ARA:lta 24.11.2020 saaman alustavan kannanoton mukaan ARA katsoo, että tontin kauppahinnan tulisi sisältää Vapaa-aikauttill rakennuksen purkukustannukset, jotka olivat 105 663 euroa. ARA:n 13.5.2020 tonttien enimmäishinnoittelupäätöksen mukainen kauppahinta 512 500 euroa (250 €/k-m²) siis muodostuisi toteutuneista purkukustannuksista 105 663 euroa ja niiden jälkeen erotuksena jäävästä hyväksyttävästä tontin ostohinnasta 406 837 euroa.

Selvitys purkukustannuksista on oheistettu.

OHEISMATERIAALI:

- selvitys purkukustannuksista

ARA:n päätöksen saavuttua on arvioitava, onko tontin kaupan ehtoja muun muassa kauppahinnan muodostumisen osalta muutettava.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa tehdyn kerrostalotontin 529-3-55-4 kiinteistökaupan ja pysäköintialueen vuokrasopimuksen esisopimuksen voimassaoloa jatketaan siten, että kauppakirja ja vuokrasopimus tehdään viimeistään 31.1.2021. Pysäköintialue säilyy päiväkodin käytössä 31.10.2021 asti.

Samalla siirretään esisopimuksen kauppakirjan ehdon mukaista rakentamisen aloittamisaikaa 4.3.2021 saakka.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana jäsen Hannu Aalto esitti, että kaupunginhallitus jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle.

Kaupunginhallitus 07.12.2020 § 381

Esisopimus 29.6.2020 ja selvitys purkukustannuksista oheistetaan liitteinä.

Liitteet 1-2, KH 7.12.2020

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa tehdyn kerrostalotontin 529-3-55-4 kiinteistökaupan ja pysäköintialueen vuokrasopimuksen esisopimuksen voimassaoloa jatketaan siten, että kauppakirja ja vuokrasopimus tehdään viimeistään 31.1.2021. Pysäköintialue säilyy päiväkodin käytössä 31.10.2021 asti. Samalla siirretään esisopimuksen kauppakirjan ehdon mukaista rakentamisen aloittamisaikaa 4.3.2021 saakka.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kokouskäsittely

Hannu Aalto esitti Sirpa Hagsbergin kannattamana, että kaupunginjohtajan ehdotus hylätään, koska tontin luovutusta ei ole aikaisemmin kilpailutettu.

”Pöytäkirjaan tulee merkitä perustelut siihen, mihin tontti voidaan käyttää:

Kun tontti palautuu kaupungille, niin siihen voidaan tehdä seuraava palvelutalo, jossa palveluasuntoja ja tehostetun palveluasumisen yksiköitä. Tontti on valmis, rakennettavissa välittömästi, ei tarvitse muuta kuin käyttötarkoituksen muutoksen, joka on kaupungin päätettävissä. Parkkipaikkojakaan ei tarvita niin paljon kuin tavallisessa asumisessa, joten vuorohoitokodin piha voidaan säilyttää. Tehdään nopeasti rakennuttajakilpailu (yleishyödyllinen toimija, joka saa mahdolliset avustukset), jonka voittaja toteuttaa omistukseensa kiinteistön ja vuokraa tilat kaupungille ja toiminta kaupungin omana tai toimintakin kilpailutetaan. Kolmantena vaihtoehtona on, että kilpailutetaan sekä rakennuttaminen ja toiminta kokonaisuutena.”

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Björkskog, Forsblom, Gustafsson, Jalkanen, Lindström, Maine ja Tavio. Aallon esittämän ja Hagsbergin kannattaman hylkäysehdotuksen puolesta äänesti lisäksi Hautala. Lisäksi annettiin yksi tyhjä -ääni (Junnila).

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7-3, yksi tyhjä.

Kaupunginhallitus

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin äänin 7-3, yksi tyhjä.

Merkittiin Aallon, Hautalan ja Hagsbergin eriävät mielipiteet.

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 14
24/10.00.02.00/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on 15.12.2020 antanut osapäätöksen Tuulensuunkatu 27 tontin hankinta-arvoeroittelyn mukaisesti hyväksyttävistä hankkeen kustannuksista. Osapäätös on oheistettu.

Liitteenä ARA Osapäätöksen mukainen hankinta-arvoeroittely.

Liite A8, KH 11.1.2021

Osapäätöksen mukaan tontin ostohinnaksi hyväksytään ARA:n 11.5.2020 Turun seudun enimmäistonttihintapäätöksen mukaisesti 250 €/k-m² eli 512 500 euroa, mutta tontilla sijainneen vanhan rakennuksen (Vapaa-aikatulli) purkukustannusten on sisällyttävä tontin kauppahintaan.

Tontin kauppahinnan muodostumista on täsmennettävä siten, että hinta 512 500 euroa muodostuu ostajan jo maksamista Vapaa-aikatullin rakennuksen purkukustannuksista, jotka olivat 105 663 euroa ja rahana kaupungille suoritettavasta erotuksesta 406 837 euroa.

Samalla esisopimusta on muutettu aiemman päätöksen mukaisesti siten, että kauppakirja ja vuokrasopimus tehdään viimeistään 31.1.2021 sekä jatketaan rakentamisen aloittamisaikaa 4.3.2021 saakka.

Muutettu ja täsmennetty esisopimus on oheistettu.

Liite A9, KH 11.1.2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää täsmentää Tuulensuukatu 27 tontin kauppahintaa 512 500 euroa siten, että se muodostuu ostajan maksamista purkukustannuksista 105 663 euroa ja rahana kaupungille suoritettavasta erotuksesta 406 837 euroa.</p> <p>Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.</p>
Kokouskäsitteily	<p>Keskustelun aikana Hannu Aalto esitti Sirpa Hagsbergin kannattamana kaupunginjohtajan ehdotuksen hylkäämistä, koska se on 29.6.2020 päivätyn esisopimuksen vastainen (kauppakirja kohta 13).</p> <p>Lisäksi Aalto esitti, että hänen esittämänsä perustelut merkitään pöytäkirjaan:</p> <p>”Mikäli ostaja ei pysty toteuttamaan hanketta ja tontti palautuu kaupungille, niin siihen voidaan tehdä seuraava palvelutalo, jossa palveluasuntoja ja tehostetun palveluasumisen yksiköitä. Tontti on valmis rakennettavissa välittömästi ei tarvitse muuta kuin käyttötarkoituksen muutoksen, joka on kaupungin päätettävissä. Parkkipaikkojakaan ei tarvita niin paljon kuin tavallisessa asumisessa, joten vuorohoitokodin piha voidaan säilyttää. Tehdään nopeasti rakennuttajakilpailu (yleishyödyllinen toimija, joka saa mahdolliset avustukset), jonka voittaja toteuttaa omistukseensa kiinteistön ja vuokraa tilat kaupungille ja toiminta kaupungin omana tai toimintakin kilpailutetaan. Kolmantena vaihtoehtona on, että kilpailutetaan sekä rakennuttaminen ja toiminta kokonaisuutena.”</p> <p>Tämän jälkeen hyväksytyin äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Björkskog, Forsblom, Gustafsson, Jalkanen, Eura, Lindström, Maine ja Tavio.</p> <p>Hannu Aallon esittämän ja Sirpa Hagsbergin kannattaman ehdotuksen puolesta äänestivät Aalto, Hagsberg ja Maja.</p> <p>Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 8-3.</p>
Päätös	<p>Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin äänin 8 - 3.</p>