3
Osoitteessa Hämeentie 178 sijaitsevien rakennusten myyminen

HEL 2014-000431 T 10 01 03

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön myymään osoitteessa Hämeentie 178, 00560 Helsinki, sijaitsevat rakennukset hintaan 940 000 euroa perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun.

Kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Rakennusten kokonaishinta on 940 000 euroa.

2

Kauppasumma maksetaan kokonaan kaupantekotilaisuudessa.

3

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin rakennuksiin siirtyvät ostajalle tontin pitkäaikaisen ja siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen sekä kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä kauppasumman tultua kokonaan maksetuksi.

4

Rakennukset niissä olevine varusteineen luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat hallinta-/omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

5

Myyjä ei vastaa miltään osin ostajalle rakennusten korjauksesta tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista.

6

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteena oleviin rakennuksiin ja on täysin tietoinen rakennusten kunnosta. Ostajalla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksista esitettyihin tietoihin.

7

Ostaja maksaa kaupan perusteella suoritettavan varainsiirtoveron.

8

Ostaja vastaa rakennuksiin liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

9

Lopullinen kauppa maanvuokrasopimuksineen on tehtävä viimeistään huhtikuun 2014 loppuun mennessä.

10

Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin kiinteistölautakunnan hyväksymiä kiinteistökaupoissa käytettäviä tavanomaisia kauppakirjan ehtoja.

Tilakeskuksen toimitilapäälliköllä on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Hämeentie 178, 00560 Helsinki, sijaitsevat entisen Helsingin Veden työsuhdeasuntoina olleet rakennukset. Alueen rakennuksista mikään ei ole ollut kaupungin omassa käytössä eikä näkyvissä ole myöskään tarvetta omaan käyttöön tulevaisuudessa.

Valtaosa rakennusten nykyisistä asukkaista on laatinut ostosuunnitelman rakennusten ostamiseksi kaupungilta.

Ostosuunnitelmassa esitetään, että Helsingin kaupunki harkitsee Hämeentie 178:n rakennusten myymistä nykyisille asukkaille sekä varaa kohteet heille ostohankkeen valmistelua ja toteuttamista varten. Varausajaksi ehdotetaan vähintään kolmea kuukautta, sillä taloyhtiön perustaminen sekä osakkaiden asuntolainaneuvottelut ja -päätökset tulevat viemään aikaa. Kaupan voisi toteuttaa aikaisemminkin, jos kaupunki sitoutuu myymään kohteet allekirjoittaneille.

Suunnitelma on laadittu oletuksella, että Helsingin kaupunki varaa ja samalla sitoutuu myymään Hämeentie 178:n rakennukset perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, jonka perustajaosakkaat koostuvat tarjouksen tekijöistä. Tarjous tehdään yhteisvastuullisesti niin, että jonkun tarjoajan vetäydyttyä tarjouksesta muut tarjoajat vastaavat hänen osuudestaan.

Rakennusten ostaminen ja peruskorjaukset tehdään perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin. Rahoitus taloyhtiön perustamiseen ja rakennusten ostamiseen hoidetaan lähes kokonaan henkilökohtaisilla asuntolainoilla sekä tuleviin peruskorjauksiin ja muihin kunnostuksiin

otetaan remonttilaina taloyhtiön nimiin. Taloyhtiön remonttilainaa on tarkoitus nostaa osissa korjausten edetessä, jolloin myös korjauskustannukset tarkentuvat. Catella Property Oy:n arvion mukaan rakennusten korjauskustannukset ovat noin 800 000 euroa.

Tarjoushinta perustuu tuoreeseen hinta-arvioon, jonka on tehnyt ulkopuolinen konsulttiyritys Catella Property Oy. Arviokirjan on tilannut tilakeskus. Catella on tehnyt Hämeentie 178:n rakennusten (B- ja C-asuinrakennukset, sauna-/pesutuparakennus sekä ulkovarasto) kokonaisvaltaisen hinta-arvioinnin joulukuussa 2013 ja siinä on otettu huomioon myös aikaisemmin teetetyt kuntotutkimukset.

Tarjouksen tekijät tarjoavat Helsingin kaupungille Hämeentie 178:n rakennuksista Catellan tekemän hinta-arvion mukaista kauppasummaa. Catella on arvioinut, että Hämeentie 178:ssa sijaitsevien rakennusten kokonaisarvoksi muodostuisi nykyisessä kunnossa 940 000 euroa. Tontti vuokrataan yhtiölle tontinvuokrasopimuksella 30 vuodeksi.

Rakennukset

Tontilla sijaitsee neljä rakennusta, jotka on aikanaan rakennettu viereisen vesivoimalan henkilökunnan asunnoiksi. Rakennukset B ja C ovat asuinrivitaloja, joiden lisäksi on varasto- sekä saunarakennus. Kaikki rakennukset ovat suojeltuja.

Rakennus B on tiilirakenteinen rivitalo. Siinä on yhteensä neljä asuntoa, joiden tilajako on seuraava:

B1 / 2h+k 75 m²

B2 / 2h+k 62 m²

B3 / 2h+k 52 m²

B4 / 1h+k 41 m²

Yhteensä 203 m².

Rakennus sijaitsee tontin koilliskulmassa. Se on tyyliltään vesivoimalan miljööhön kuuluva näyttävä punatiilirakennus, jossa on tumma peltikatto. Rakennus on kohtalaisessa kunnossa.

Rakennus C on puurakenteinen asuintalo, jossa on asuntoja kahdessa kerroksessa. Niitä on yhteensä seitsemän ja tilajako on seuraava:

C1 / 2h+k 74 m²

C2 / 2h+k 59 m²

C3 / 3h+k 74 m²

C4 / 1h+k 46 m²

C5 / 2h+k 64 m²

C6 / 1h+k 44 m²

C7 / 1h+k 44 m²

Yhteensä 405 m².

Rakennus sijaitsee tontin kaakkoiskulmassa Hämeentien varrella. Käynti asuntoihin on porraskäytävistä, joita on kaksi kappaletta, ja kahteen asunnoista suoraan ulkoa. Rakennuksen seinät ovat vaaleanpunaista lautaverhoilua ja katto tummaa peltiä. Rakennus on tyydyttävässä kunnossa, mutta rakennuksen vesikatto on uusittava vesivahinkojen estämiseksi. Nykyisin osa huoneistoista on käyttökiellossa homevaurioiden johdosta.

Tontilla sijaitseva puurakenteinen varastorakennus on pinta-alaltaan 101 m². Siinä sijaitsee asuntokohtaisia pienempiä varastoja, pyörävarasto sekä yksi suurempi, yhteiskäytössä oleva varastotila. Rakennus on kunnoltaan vaatimaton. Tontin luoteiskulmassa sijaitsee saunarakennus. Se on pinta-alaltaan 62 m². Sen tiloja ovat sauna, pesuhuone, pukuhuone ja pesutupa sekä kylmä ullakko. Tilat ovat yleisilmeeltään perussiistit, mutta tasoltaan melko vaatimattomat. Pesuhuoneen pintamateriaalina on laatta. Rakennuksessa on tiilikatto ja ulkoseinät ovat rapatut.

Tontilla on melko laajasti piha-aluetta, mutta se on yleisilmeeltään hieman epäsiisti johtuen lähinnä runsaasta kasvustosta. Parkkialue on hiekkapohjainen ja sijoittuu tontin keskelle rakennusten väliin.

Asemakaava nro 10950 on vahvistettu 10.10.2003. Rakennukset on suojeltu merkinnällä SR-2. Rakennukset sijaitsevat omalla kaupungin vuokratontilla. Rakennukset ovat merkitty kaavamerkinnällä KLH (hotellirakennusten ja muiden matkailua palvelevien majoitusrakennusten korttelialue). Poikkeamispäätös asuinkäyttöön on vireillä.

Myynnin perusteet

Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemään pientaloja koskevaan periaatepäätökseen, joka oikeuttaa käymään myyntineuvottelut pitkäaikaisten vakiintuneiden vuokralaisten kanssa ja Klk:n 6.9.2012 (457 §) tekemään päätökseen myydä sellaiset rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

”Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä seuraavassa mainitut yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata kaupungin taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Kiinteistövirasto jatkaa alla määriteltyjen rakennusten ja osaketilojen myynnin valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan johtosäännöistä ja niihin liittyvistä delegointipäätöksistä poiketen lautakunnan päätettäviksi:

- Asuinpientalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.
- Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.
- Toimitilaosakkeet yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.
- Muut toimitilaosakkeet, joita ei tarvita kaupungin käyttöön.
- Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

Niissä kohteissa, joihin liittyy suojelutavoitteita, suojelutavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja niissä tapauksissa, joissa myytävään rakennukseen liittyvä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, myös maanvuokrasopimukseen liitetyillä ehdoilla.

Samalla lautakunta päätti todeta, että tämä päätös ei muuta lautakunnan 18.11.1997 tekemiä 769 §:ssä mainittuja pientalojen myyntiin liittyviä yleisiä periaatteita.”

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi

Liitteet

1	Rakennusten sijainti
2	Ostosuunnitelma/tarjous
3	Kauppakirjaluonnos

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjoajat	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 3
Tilakeskus Tonttiosasto	