

*Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne
Tontit-yksikkö*

OSAKKEIDEN MYYNTIÄ KOSKEVA SITOUMUS

Asian tausta

Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyisin Pohjola Rakennus Oy Suomi, Y-tunnus 2539942-5, jäljempänä "Pohjola") on varattu Helsingin kaupungin kaupunginhallituksen päätöksen 17.8.2015 (749 §) perusteella 33. kaupunginosan (Kaarela) Kannelmäen liikerakennusten tontit 33130/1 ja 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausaikaa on tonttipäällikön päätöksellä 11.11.2020, 64 § jatkettu 31.12.2024 asti. Suunnitteluvarauspäätöstä on sittemmin tarkennettu kiinteistölautakunnan päätöksen 9.3.2017 (107 §) sekä tonttipäällikön päätösten 5.11.2018 (59 §) ja 11.6.2020 (36 §) perusteella.

Helsingin kaupunki on vuokrannut Pohjolan omistamalle Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle (y-tunnus 0221636-6) tontin 33131/1, josta on muodostettu korttelin 33130 tontit 10, 11, 18 ja 19 (kiinteistötunnukset 91-33-130-10, 91-33-130-11, 91-33-130-18, 91-33-130-19).

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 jakautumisen 31.8.2020 (rekisteröity 31.12.2021) perusteella on tontin 33131/1 vuokraoikeus siirtynyt jakautumissuunnitelman mukaisesti tonttien 33130/10, 11, 18 ja 19 osalta vastaanottaville yhtiöille eli Asunto Oy Helsingin Duurille (Y-tunnus 3223243-5), Asunto Oy Helsingin Soinnille (Y-tunnus 3234248-6), Asunto Oy Helsingin Oodille (Y-tunnus 3234244-3), Asunto Oy Helsingin Aarialle (Y-tunnus 3234247-8), Asunto Oy Helsingin Riimille (Y-tunnus 3234249-4), Asunto Oy Helsingin Menuetille (Y-tunnus 3234251-5), Asunto Oy Helsingin Sävellelle (Y-tunnus 3234253-1) ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskukselle (Y-tunnus 3223243-5). Tämän vuoksi muodostetun asuntotontin 33130/18 tulisi jakautumissuunnitelman mukaan siirtyä Asunto Oy Helsingin Soinnin, Asunto Oy Helsingin Oodin, Asunto Oy Helsingin Aarian ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskuksen hallintaan. Pohjola omistaa koko osakekannan Asunto Oy Helsingin Soinnissa, Asunto Oy Helsingin Oodissa, Asunto Oy Helsingin Ariassa ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskuksessa.

Tonttipäällikön päätöksen 11.6.2020 (36 §) perusteella Kannelmäen vanhan ostoskeskuskorttelin rahoitus- ja hallintamuotoa koskevaa aikaisempaa varausehtoa on tarkennettu tonttikohtaiseksi siten, että tontin 33130/18 rakennusoikeudesta tulee toteuttaa asumisoikeusasuntotuotantona (pitkä korkotuki) 1 580 k-m² ja vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) 2 625 k-m².

Helsingin kaupunki vuokraa yhteisesti määräosin tontin 33130/18 alkaen 16.5.2022 muun muassa seuraavin maanvuokrasopimuksessa erikseen mainittavin ehdoin:

- Vuokra-alueelle on rakennettava valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja vastaten 1 580 k-m²:n suuruista rakennusoikeutta käytettäväksi asumisoikeusasuntoina.

- Vuokra-alueelle toteutettavien asuntojen asumisoikeusmaksu ja käyttövastike on säännelty. Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA).
- Vuokralainen ja kulloinenkin Asunto Oy Helsingin Soinnin asunto-osakkeiden omistaja (tuleva omistaja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy) ovat velvolliset yhteisvastuullisesti huolehtimaan siitä, että vuokra-alueelle rakennettavat asunnot pidetään vuokra-aikana valtion tukemassa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntokäytössä ja että asumisoikeustoiminnan osalta noudatetaan muutoinkin maanvuokrasopimuksessa mainittuja ehtoja.
- Vuokra-alueelle on myös rakennettava valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja vastaten 2 625 k-m²:n suuruista rakennusoikeutta käytettäväksi vuokra-asuntoina. Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy ARA.
- Vuokra-alueelle rakennettavien vuokra-asuntojen vuokrataso on säännelty. Huoneenvuokrat tulee määritellä omakustannusperiaatteen mukaisesti ARA:n antamiin ohjeisiin ja sen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.
- Vuokralainen ja kulloinenkin Asunto Oy Helsingin Oodin asunto-osakkeiden ja Asunto Oy Helsingin Aarian asunto-osakkeiden omistaja ovat yhteisvastuullisesti velvolliset huolehtimaan siitä, että kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet esitetään muun ohella kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokratoiminnan aloittamista.
- Vuokralainen ja kulloinenkin **Asunto Oy Helsingin Soinnin**, Asunto Oy Helsingin Oodin ja Asunto Oy Helsingin Aarian asunto-osakkeiden omistaja/omistajat ovat yhteisvastuullisesti velvolliset toimittamaan kaupungin myöhemmin ilmoittaman ajan kuluessa vuokra-ajan (pitkä maanvuokrasopimus) alkamispäivästä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikölle kirjallisen ilmoituksen, missä mainitaan valtion korkohyvityksen (korkotuen) voimassaoloaika, sekä korkohyvityksen maksamisen alkamis- ja päättymisajankohta. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukipäätöksestä.

Pohjolan tarkoituksena on tontin 33130/18 maanvuokrasopimuksen (pitkäaikainen) allekirjoittamisen jälkeen myydä Asunto Oy Helsingin Soinnin osakkeet Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) ennen yhtiön rakennushankkeen valmistumista käyttöönotettavaksi. Kaupunki edellyttää lisäksi, että Asunto Oy Helsingin Sointi tulee mainitun osakekaupan jälkeen fuusioda mahdollisimman pikaisesti rakentamisen aikana Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:öön.

Pohjolan tarkoituksena on tontin 33130/18 maanvuokrasopimuksen (pitkäaikainen) allekirjoittamisen jälkeen myydä Asunto Oy Helsingin Aarian **osakkeet Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymälle ostajalle XX Oy:lle** (Y-tunnus XX) ennen yhtiön rakennushankkeen valmistumista käyttöönotettavaksi. Kaupunki edellyttää lisäksi, että Asunto Oy Helsingin Aaria tulee mainitun osakekaupan jälkeen fuusioda mahdollisimman pikaisesti rakentamisen aikana **XX Oy:öön**.

Pohjolan tarkoituksena on tontin 33130/18 maanvuokrasopimuksen (pitkäaikainen) allekirjoittamisen jälkeen myydä Asunto Oy Helsingin Oodin osakkeet **Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymälle ostajalle XX Oy:lle** (Y-tunnus XX) ennen yhtiön rakennushankkeen valmistumista käyttöön otettavaksi. Kaupunki edellyttää lisäksi, että Asunto Oy Helsingin Oodi tulee mainitun osakekaupan jälkeen fuusioida mahdollisimman pikaisesti rakentamisen aikana **XX Oy:öön**.

(ARA:lta tulisi selvittää, voivatko Asunto Oy Helsingin Aaria ja Asunto Oy Helsingin Oodi jäädä vuokralaiseksi ilman fuusiota (asunto-osakeyhtiömuoto) siten, että mainitut yhtiöt voivat omistaa valtion tukemat vuokra-asunnot ja että ARA:n hyväksymä yleishyödyllinen toimija ostaa ja omistaa kaikki osakkeet, jotka oikeuttavat vuokrahuoneistojen hallintaan, ja että huoneistot vuokrataan ARA:n hyväksymään enimmäishintaan). Ellei ARA hyväksy mainittua järjestelyä, niin ARIA ja OODI tulee fuusioida yleishyödylliseen toimiaan tai sen kiinteistöyhtiömuotoiseen yhtiöön kuten Heka.

Sitoumus

Pohjola sitoutuu tämän sitoumuksen allekirjoituksin luovuttamaan Asunto Oy Helsingin Soinnin (Y-tunnus 3234248-6), Asunto Oy Helsingin Oodin (Y-tunnus 3234244-3) ja Asunto Oy Helsingin Aarian (Y-tunnus 3234247-8) koko osakekannan kaupungin erikseen hyväksymälle yhteistyökumppanille Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja ARA:n hyväksymälle /hyväksymille vuokraloyhtiölle/-yhtiöille ennen kulloisenkin yhtiön rakennushankkeen valmistumista käyttöön otettavaksi. Luovutuksissa tulee huomioida kaupungin ja määräosaisten vuokralaisten kesken allekirjoitettavan tontin 33130/18 maanvuokrasopimuksen ehdot muun muassa osakkeiden luovutuksen enimmäishinnan osalta.

Lisäksi Pohjola sitoutuu huolehtimaan siitä, että Asunto Oy Helsingin Soinnin, Asunto Oy Helsingin Oodin ja Asunto Oy Helsingin Aarian rakennushankkeet hyväksytetään ARA:lla ennen yhtiöiden osakekannan luovutuksia.

Mikäli Pohjola ei noudata tässä sitoumuksessa mainittuja ja myös tontin 33130/18 maanvuokrasopimukseen sisältyviä velvoitteita ja ehtoja, kuten osakkeiden myyntivelvoitetta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja ARA:n hyväksymille vuokraloyhtiöille ja/tai mainittujen osakkeiden osalta ARA:n hyväksymää enimmäishintaa (hankinta-arvoa) ja/tai mainitun tontin vuokralaisina olevien yhtiöiden asumisoikeuskäyttövelvoitetta ja pitkän korkotuen vuokra-asuntokäyttövelvoitetta ja/tai asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen sekä huoneenvuokran määräytymisen ehtoja, Pohjola on velvollinen suorittamaan Helsingin kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) sopimussakkoa. Sopimussakon määrä on kulloinkin enintään tontille 33130/18 toteutettavien asuntojen lukumäärä x 200 000 euroa (enintään 200 000 euroa/asunto). Selvyyden vuoksi todetaan, että Pohjolan vastuu tontin 33130/18 maanvuokrasopimuksen velvoitteiden ja ehtojen noudattamisesta päättyy, kun Pohjola on luovuttanut Asunto Oy Helsingin Soinnin koko osakekannan omistusoikeuden Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle sekä Asunto Oy Helsingin Oodin ja Asunto Oy Helsingin Aarian koko osakekannan omistusoikeuden ARA:n hyväksymälle vuokraloyhtiölle/-yhtiöille tämän sitoumuksen mukaisesti.

Helsingissä, ____ . päivänä XXkuuta 2023

Pohjola Rakennus Oy Suomi

[Nimi]