

## Liite 2 TARKISTETTU MUISTIO

### Asuntotontin myyntiä koskevan päätöksen tarkistaminen (Koskela, tontti 26972/3)

Kappelinpiha 2, Koskelantie 64 B

#### Myyntiä koskeva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun tonttipäällikkö päätti 25.10.2019 (75 §) myydä As Oy Helsingin Koskelan Vaahteralle (Y-tunnus 3018007-3) Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26972 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-26-972-3, pinta-ala 1 813 m<sup>2</sup> ja osoite Koskelantie 64 B/Kappelinpiha 2) asuntotarkoituksiin 3 203 475 euron kauppahinnalla ja liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla.

Samalla tonttipäällikkö päätti merkitä tontin lyhytaikaisen vuokrauksen (asuntotonttitiimin tiimipäällikkö 20.6.2019, 175 §) päättymään tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. (A1126-387)

Edelleen tonttipäällikkö päätti oikeuttaa tontit –yksikön päällikön tai valtuuttamansa muun henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Lopuksi tonttipäällikkö päätti, ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

#### Päätöksen tarkistamista koskevat perusteet

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön 25.10.2019 (75 §) tekemän päätöksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kauppahintaa, maksutapaa ja kiinteistöpanntioikeutta koskevissa kohdissa todetaan seuraavasti:

#### KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta muodostuu seuraavasti:

Tontin kauppahinta on 3 203 475 euroa. Tontin kauppahinta muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta (3 883 k-m<sup>2</sup> x 825 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Kauppahinta 3 203 475 euroa muodostuu seuraavasti:

-2 215 191 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa

-797 003 euroa (alv. 0), joka vastaa autopaikkojen omakustannusperusteista hintaa, jonka Ostaja suorittaa luovuttamalla Kaupungille rasitteena pysyvän käyttöoikeuden 22 rasiteautopaikkaan

-191 281 euroa (alv. 24 %), joka jää velaksi. Tämä osuus vastaa autopaikkojen omakustannusperusteisen hinnan arvonlisäveron osuutta.

(2 215 191 euroa + 797 003 euroa + 191 281 euroa = 3 203 475 euroa)

Edellä mainitusta kauppahinnasta 3 203 475 euroa vähennetään kaupunkiympäristölautakunnan 11.6.2019 (342 §) hyväksymien myyntiperiaatteiden mukaisesti kortteliin 26972 toteutettavien ja kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen (22 kpl) arvioitu omakustannusperusteinen hinta, jonka on arvioinut ulkopuolinen asiantuntija. Tätä vähennystä vastaan Ostaja luovuttaa Kaupungille / sen määräämälle pysyvän käyttöoikeuden rasitteena mainittuihin 22 autopaikkaan. Asiasta sovitaan erikseen rasite-/yhteisjärjestelysopimuksella.

Ulkopuolisen asiantuntijan (FMC Laskentapalvelut) laatiman kustannusselvityksen mukaan 22:n rasiteautopaikan omakustannusperusteinen hinta on 988 284 euroa (sis. alv. 24 %). 22 rasiteautopaikan omakustannusperusteinen hinta ilman arvonlisäveroa on tämän perusteella laskettuna 797 003 euroa, pyöristettynä lähimpään euroon. Arvonlisäveron määrä (24 %) on 191 281 euroa, pyöristettynä lähimpään euroon. Kauppahinnasta 3 203 475 euroa vähennetään autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta ilman arvonlisäveroa.

Tontin kauppahinta on edellä kerrotun vähennyksen jälkeen (3 203 475 – 797 003) 2 406 472 (kaksimiljoonaa neljäsataakuusituhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi) euroa.

Koska autopaikkojen arvonlisäverokohtelun osalta hankitaan myöhemmin erikseen ulkopuolisen asiantuntijan arvio, menetellään kauppahinnan osalta seuraavasti:

-Ostaja maksaa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä 2 215 191 (kaksimiljoonaa kaksisataaviisitoistatuhatta satayhdeksänkymmentäyksi) euroa

-kauppahinnasta jää velaksi 191 281 euroa, joka vastaa arvonlisäveron (24 %) osuutta.

(2 215 191 euroa + 191 281 euroa = 2 406 472 euroa)

Autopaikkojen arvonlisäverokohtelusta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päättää erillisellä päätöksellä, että

- tontin kauppahinnasta tulee vähentää autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta, joka sisältää arvonlisäveron (24 %), jolloin Ostajan ei tule maksaa edellä mainittua velaksi jäänyttä arvonlisäveron (24 %) osuutta

tai vaihtoehtoisesti, että

- tontin kauppahinnasta tulee vähentää autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta ilman arvonlisäveroa, jolloin edellä mainittu velaksi jäävä arvonlisäveron määrää vastaava kauppahinnan osuus 191 281 euroa tulee maksaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnasta autopaikkojen omakustannusperusteita hintaa vastaava vähennys on osa kauppahintaa.

## MAKSUTAPA

Kauppahinta 3 203 475 euroa maksetaan Kaupungin pankkitilille Flxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX) kahdessa erässä seuraavasti:

-Ostaja maksaa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä 2 215 191 (kaksimiljoonaa kaksisataaviisitoistatuhatta satayhdeksänkymmentäyksi) euroa

-797 003 euroa (alv. 0 %), joka vastaa autopaikkojen omakustannusperusteista hintaa, Ostaja suorittaa luovuttamalla Kaupungille / sen määräämälle rasitteena pysyvän käyttöoikeuden 22 rasiteautopaikkaan

-kauppahinnasta jää velaksi 191 281 euroa, joka vastaa arvonlisäveron (24 %) osuutta.

(2 215 191 euroa + 191 281 euroa = 2 406 472)

Autopaikkojen arvonlisäverokohtelusta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päättää erillisellä päätöksellä (kaupan tarkistamista koskeva päätös), että

- tontin kauppahinnasta tulee vähentää autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta, joka sisältää arvonlisäveron (24 %), jolloin Ostajan ei tule maksaa edellä mainittua velaksi jäänyttä arvonlisäveron (24 %) osuutta

tai vaihtoehtoisesti, että

- tontin kauppahinnasta tulee vähentää autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta ilman arvonlisäveroa, jolloin edellä mainittu velaksi jäävä arvonlisäveron määrää vastaava kauppahinnan osuus 191 281 euroa tulee maksaa.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että edellä mainittua kaupan tarkistamista koskeva päätös tehdään heti, kun tarvittavat tiedot ovat käytettävissä. Päätös pyritään tekemään kuitenkin viimeistään 31.1.2020 mennessä.

## **KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS**

Kaupungin hyväksi perustetaan kiinteistöpanntioikeus maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Tonttiin luovuttamalla Kaupungille kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja/panttikirjat maksamattoman kauppahinnan ja sille laskettavan koron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.

Ostaja valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) tai sen määräämän hakemaan Ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen/kiinnitykset Tonttiin Ostajan maksamattoman kauppahinnan ja sille suoritettavan koron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.

Samalla Ostaja määrää, että todistukseksi edellä mainitusta kiinnityksestä saatu kirjallinen panttikirja/saadut kirjalliset panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle).

Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan/edellä mainitut panttikirjat Kaupungille Tontin maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen suuruus on vähintään 240 000 (kaksisataaneljäkymmentätuhatta) euroa (vastaa vähintään maksamatta jäävää kauppahintaa + 25 %).

Mikäli Ostaja jättää tähän kauppakirjaan perustuvan edellä mainitun kauppahinnan kokonaan tai osittain maksamatta, eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita kauppahintaa eikä Kaupunki tämän kauppakirjan perusteella myönnä määräaikaan pidennystä, Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavaansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli kauppahintaa ja maksutapaa koskevassa kohdassa todetun mukaisesti maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun päällikkö päättää ulkopuolisen asiantuntija-arvion saatuaan, että tontin kauppahinnasta tulee vähentää autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta, joka sisältää arvonlisäveron, edellä mainittu panttikirja/edellä mainitut panttikirjat vapautetaan/palautetaan Ostajalle.

**Saatu lisäselvitys:**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- yksikölle on toimitettu KPMG Oy Ab:n 24.10.2019 laatima muistio, jossa autopaikkojen arvonlisäverokohtelua on arvioitu. Laaditun muistion mukaan voidaan pitää perusteltuna sitä, että kauppahinnasta vähennetään autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta, joka sisältää 24 % arvonlisäveroa.

Po. muistio ja kauppakirjaluonnos on toimitettu Helsingin kaupungin oikeuspalveluiden tutustuttavaksi ja pyydetty arvonlisäveroasiassa vielä heidän kantansa. Helsingin kaupungin oikeuspalveluista on 11.11.2019 ilmoitettu sähköpostitse, että heidän mielestään on perusteltua, että hinnanalennuksessa huomioidaan myös arvonlisäverosta aiheutuva kustannus.

Autopaikkojen arvonlisäverokohtelusta saadun lisäselvityksen ja oikeuspalveluiden kannanoton perusteella katsotaan, että tontin kauppahinnasta tulee vähentää autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta, joka sisältää arvonlisäveron (24 %).

Kauppakirjaa ei vielä ole allekirjoitettu. Koska autopaikkojen arvonlisäverokohtelua koskeva asia on tullut selvitettyksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista, tarkistetaan 25.10.2019 (75 §) tehtyä myyntipäätöstä siten, että kauppakirjaluonnoksen kauppahintaa ja maksutapaa koskevia kohtia tarkistetaan ja kiinteistöpanntioikeutta koskeva kohta poistetaan tarpeettomana. Näin ollen kauppakirja allekirjoitetaan suoraan tarkistettuna siten, että tarpeettomiksi jääneet kohdat poistetaan tai niitä muutetaan.