

Ylöjärven kaupunginhallitukselle

ASIA: Hakemus; Kaupungin suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukselle

Hakijasta

KAS asunnot Oy on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokratyöyhtiö, joka on perustettu vuonna 2001. Ylöjärven kaupunki on KAS asuntojen perustajaosakas.

KAS asunnoilla on yhteensä 8 300 vuokra-asuntoa ja 405 asumisoikeusasuntoa. Ylöjärven kaupungissa KAS asunnoilla on 556 vuokra-asuntoa. Asuntojen vuokrausaste on 98,4 %.

Suurin osa KAS asuntojen omistamista asunnoista on rakennettu sosiaaliseen asumiseen ja niihin kohdistuu käyttö- ja luovutusrajoitukset. Asuntojen vuokra perustuu omakustannusperiaatteeseen. Asukkaat valitaan noudattaen arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintaperusteita.

Hakemuksen taustaa

Asunto Oy Harjunhelmi (jäljempänä ”Asunto-osakeyhtiö”) omistaa Ylöjärven kaupungissa sijaitsevan rakentamattoman tontin kiinteistötunnus 980-428-39-303 (jäljempänä ”Tontti”) ja määräosan (22/38) tontista kiinteistötunnus 980-428-4-152. Tontin pinta-ala on 1 991 m² ja rakennusoikeus 3 300 k-m². Tontti on asemakaavan muutoksen mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-3). Tontin osoite on Leikinpolku 1.

KAS asunnot Oy ja sen yleishyödylliseksi yhteisöksi nimetty KAS kodit Oy on neuvotellut Asunto-osakeyhtiön osakekannan omistavan Arkta Oy:n kanssa joko Asunto-osakeyhtiön tai sen omistaman Tontin ostamisesta ja rakennushankkeen toteuttamisesta Tontille.

KAS kodit Oy tarkoituksena on rakennuttaa Tontille ARA-vuokratyöyhtiö. KAS kodit Oy on saanut hankkeelle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) myönteisen ehdollisen varauksen 28.5.2024.

Asunto Oy Harjunhelmi on ostanut Tontin ja tontin määräosan Ylöjärven kaupungilta 21.4.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Kauppakirjan ehtojen mukaan Asunto-osakeyhtiö on sopimussakon uhalla sitoutunut olemaan luovuttamatta Tonttia rakentamattomana edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleen luovutukselle ja sen ehdoille.

Hakemus

KAS asunnot Oy:n 100 % omistama, yleishyödylliseksi nimetty tytäryhtiö **KAS kodit Oy** kunnioittavasti pyytää, että Ylöjärven kaupunki antaa suostumuksensa sille, että Asunto Oy Harjunhelmi saa luovuttaa rakentamattoman Tontin 980-428-39-303 ja määräosan (22/38) tontista kiinteistötunnus 980-428-4-152 KAS kodit Oy:lle seuraavien ehtojen mukaan:

Kauppahinta:

Kauppahinta on 660 000 euroa (200 e/k-m²). Kauppahinta on ARA:n hyväksymä enimmäistonttihinta.

Rakentamisvelvoite:

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennuksen on oltava siinä kunnossa, että vähintään käyttöönottotarkastus on pidetty. Ylöjärven kaupunki voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta Tonttia edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleen luovutukselle ja sen ehtoille.

Rakennuksien palaessa osittain tai kokonaan, on ostajan rakennettava rakennukset uudelleen kahden vuoden kuluessa tulipalosta.

Sopimussakko:

Ostaja on tietoinen, että mikäli ostaja ei määräajassa ole täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan tai on luovuttanut Tontin rakentamattomana tai keskeneräisenä edelleen, Ylöjärven kaupunki voi velvoittaa sen suorittamaan sopimussakkoa kaupungille. Perittävän sopimussakon määrä on enintään 5 % kauppahinnasta.

Ylöjärven kaupunki voi painavista syistä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

Perustelut esitetyille kaupanehdoille

Rakentamisvelvoite:

Ylöjärven kaupungin ja Asunto Oy Harjunhelmen välisen Tontin kauppakirjan ehtojen mukainen rakentamisvelvoite on kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (21.4.2023). Tästä ajasta on kulunut jo yli vuosi. Rakentaminen alkuperäisen rakentamisvelvoitteen mukaisessa aikataulussa on KAS kodit Oy:lle mahdotonta. ARA-hankkeissa rakentamisen aikataulut ovat riippuvaisia ARA:n käsittelyajoista, joihin rakentaja ei juurikaan voi vaikuttaa.

Sopimussakko:

Ylöjärven kaupungin ja Asunto Oy Harjunhelmen välisen Tontin kauppakirjan ehtojen mukainen sopimussakko on suuruudeltaan sellainen, johon KAS kodit Oy ei ARA-toimijana ja ARA-hankkeessa voi suostua.

KAS kodit Oy:llä on vakaa tahto toteuttaa hanke ja saattaa se valmiiksi mahdollisimman sujuvassa aikataulussa.

Helsingissä 10. heinäkuuta 2024

KAS asunnot Oy / KAS kodit Oy

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja

Laura Laine
hallintojohtaja

Lisätietoja: Jarmo Kuosa
p. 040 5050284
jarmo.kuosa@kas.fi