

Pöytäkirjaote 4/2021 §032

vuosikello

Järvenpään Mestariasunnot Oy

Aika 20.05.2021 klo 17.00 alkaen

Paikka Teams

Läsnä

Tarja Edry	puheenjohtaja <u>poistui §032</u>
Paavo Peltosaari	vara <u>puheenjohtaja §033</u> >
Kaija Tuuri	jäsen
Kari-Pekka Rosenholm	jäsen
Tiia Östberg	jäsen <u>poistui §033</u>
Jaana Suopellonmäki	jäsen
Jussi Ylinen	jäsen
Sven-Erik Thodén	jäsen

Veikko Simunaniemi	toimitusjohtaja
Tomi Harju	talous- ja hallintojohtaja
Nina Silvonen	asiakkuusjohtaja
Ansa Strandberg	talousjohtaja

Poissa

Laura Virkkunen	jäsen
Mari Karsio	Järvenpään kaupunki, asumisen erityisasiantuntija
Olli Keto-Tokoi	Järvenpään kaupunkikehitysjohtaja, yhtiökokousedustaja

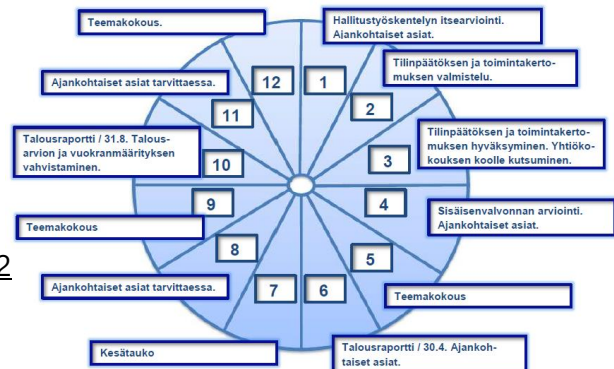
Allekirjoitukset

Tarja Edry puheenjohtaja

Paavo Peltosaari varapuheenjohtaja

Veikko Simunaniemi toimitusjohtaja, pöytäkirjanpitäjä

Ajankohtaisia asioita voidaan käsitellä tarvittaessa muissa kokouksissa jotka voivat olla sähköpostikokouksia.



Käsiteltävät asiat § 027 - §

Hallitus § 027

KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Osakeyhtiölain mukaan hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet sen jäsenistä, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä suurempaa määrää. Määrä lasketaan valituista hallituksen jäsenistä. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn.

Jos hallituksen jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle.

Ehdotus: Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Hallitus § 027 Päätös: Päätettiin esityksen mukaan.

Hallitus § 028

VALITAAN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAJAT

Osakeyhtiölain mukaan hallituksen kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa puheenjohtaja ja jos hallitukseen kuuluu useita jäseniä, vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen.

Ehdotus:

Pöytäkirjan allekirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja.

Hallitus § 028 Päätös: Päätettiin esityksen mukaan.

Hallitus § 032

**ASUNTO-OSUUSKUNTA SILKIN TOISEN ASUINALOHANKKEEN
ENNAKKOMARKKINOINNIN TULOSTEN ESITTELY JA JATKOTOIMISTA
PÄÄTTÄMINEN**

Liite A Wärtsilänkatu 4 tavoitteet

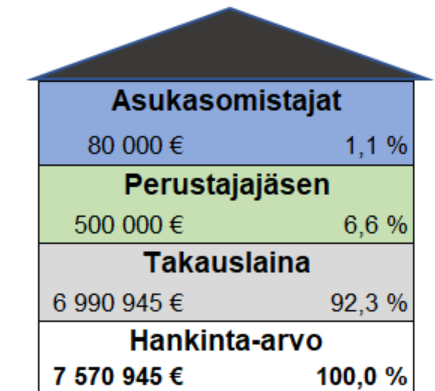
Liite B Asunto-osuuskunta Silkki Harjutie 15 C tilannekuva

Liite C WK 4 Ennakkomarkkinoinnin tulokset

Taustaa:

Asunto-osuuskunta Silkin ensimmäinen asuinrakennushanke Harjutie 15 C on edennyt suunnitelmien mukaan ja kaikki asunnot on varattu. Hanke valmistuu huhtikuussa 2022.

Mestariasunnot toimii Silkin perustajajäsenen ja on rahoittanut ensimmäistä hanketta lainaamalla rakentamiseen 500 000 € (6,6 %) 30-vuoden takaisinmaksuajalla. Asukasomistajien huoneisto-osuuksia käytetään hankkeeseen 80 000 € ja ARAn myöntämän valtion takauslainan määrä on 6 990 945 €. Hankinta-arvoksi muodostui 7 570 945 €.



Asukasomistajat	
80 000 €	1,1 %
Perustajajäsenen	
500 000 €	6,6 %
Takauslaina	
6 990 945 €	92,3 %
Hankinta-arvo	
7 570 945 €	100,0 %

Kaupunginhallitus päätti omistajaohjauskokouksessa 25.11.2019

1. merkitä tiedoksi asunto- osuuskunnan säännöt
2. antaa omistajaohjeen Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle aloittaa perustajajäsenenä asunto- osuuskuntatoiminnan esityksen mukaisesti ja antaa Järvenpään Mestariasunnot Oy:n yhtiökokousedustajalle toimiohjeen hyväksyä Järvenpään Mestariasunnot Oy:n sijoituksen osuuskunnalle seuraavasti:

- sijoituksen määrä on 5 - 20 prosenttia hankkeen hankinta- arvosta ja sidottu valtion takauslainan omarahoitusosuuteen
- sijoitus kohdistuu Harjutie 15 C hankkeeseen.

Wärtsilänkatu 4 (186–7–730–2) on mahdollinen seuraava asunto-osuuskuntahanke.



Mestariasuntojen hallitus päätti kokouksessa 8/2014 10.12.2014 ostaa kiinteistön 670 000 eurolla Sedel-Force Oy:n konkurssipesältä. Tontilla on tällä hetkellä purkukuntoinen toimitilarakennus, joka on ollut postin jakelukeskukselle ja viimeksi kierrätyskeskukselle vuokrattuna.

Saaduilla vuokratuotoilla lyhennettiin lainaa siten, että jäljellä oleva lainapääoma oli / 5.3.2021 oli 516 381,56 €, joka maksettiin pois. Kaupunki kaavoitti alueen uudelleen ja lisärakennusoikeuden korvaus oli 186 850 €. Mestariasunnoille jäljelle jäävä kokonaiskustannus on siten 703 231,56 €.

ARA tonttihinnointelu Järvenpäässä I-vyöhykkeellä on 190 €/Km², joka johtaa tontin kokonaishintaan 739 100 €. Jos tontti sijaitsee keskuksessa erityisen hyvällä paikalla, esim. hyvien julkisten ja kaupallisten palvelujen tai esim. juna-aseman läheisyydessä (maks. etäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa 0-15 prosentilla.

Vapailla markkinoilla tontin hinnaksi muodostuisi 330 € / Km², joka johtaa tontin kokonaishintaan 1 283 700 €.

Tiedot rakennuspaikasta

- tontin koko 3 539 m²
- rakennusoikeus 3 890 k-m², t-ala 710 k-m²; yhteensä 4 600 k-m² (noin 3 420 asm²)
- 2 taloa, molemmissa 7 kerrosta
- asuntoja 60 kpl
- autopaikkoja 50 kpl
- polkupyöräpaikkoja 130 kpl (puolet ulkoiluvälinevarastoon, 1 paikka / 30 k-m²)
- jäte: onko molokit mahdollisia (rakennustapaohjeessa maininta jätehuollon sijoituksesta piharakennukseen)
- tavoite Kuntarahoituksen vihreä rahoitus A-luokka (E-luku 82 kWh/m²/a, energialuokka B), resurssiviisas Järvenpää tavoite myös A-luokka
- rakentamisaikataulu 3 / 2022 – 11 / 2023
- vanhojen rakennusten ja rakenteiden purku ennen varsinaista urakkaa

Alustava hankinta-arvo on noin 3700€/as.m² x noin 3 420 asm² = noin 13 miljoonaa euroa.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foesatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende