

Kiinteistö Oy Jermun ja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n toisen osaomistajan omistusosuuden hankkiminen kaupungin omistukseen

349/00.01.00/2016

KH 23.04.2018 § 58

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki omistaa kiinteistöosakeyhtiöiden Kiinteistö Oy Jermun (jäljempänä Jermu) ja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n (jäljempänä Korsu) osakkeet nro:t 1–77 (omistusosuus 51,33 %), toisen osaomistajan (osakkeet nro:t 78–150, omistusosuus 48,67 %) ollessa Sotainvalidien Veljesliitto - Krigsinvalidernas Brödraförbund ry (jäljempänä Veljesliitto).

Jermu osoitteessa Lippajärventie 1 (ns. Tammikummun alue) käsittää vuonna 1987 valmistuneet 4 rivitaloa (15 asuntoa) ja Korsu osoitteessa Mätäskuja 2 vuonna 1992 valmistuneet 3 rivitaloa (18 asuntoa). Molemmat yhtiöt sijaitsevat kaupungin omistamalla vuokramaalla. Vaikka osakeomistus kiinteistöosakeyhtiössä ei oikeuta hallitsemaan tiettyjä asuinhuoneistoja, osapuolten kesken on aikanaan sovittu, että Veljesliiton hallinnassa on 7 huoneistoa Jermussa ja 9 huoneistoa Korsussa. Huoneistot vuokrataan ensisijaisesti osapuolten palveluksessa oleville, Veljesliiton kohdalla nykyisin Kaunialan Sairaala Oy:n työntekijöille.

KH:n tietoon on jo aiemmin tuotu, että kiinteistöosakeyhtiöiden toinen osaomistaja Veljesliitto on tuonut kaupungille esiin halunsa myydä omistuksensa edellä mainituissa yhtiöissä (KH 8.6.2016 § 112, 20.6.2017 § 139). Molemmat kohteet ovat ns. ARA-kohteita, jolloin niihin kohdistuu aravarajoituslaisissa säädettyjä rajoituksia, joita ovat asukkaiden valintaa koskevat rajoitukset, vuokranmääritystä koskevat rajoitukset ja asuntojen myyntiä koskevat rajoitukset.

Koska Veljesliitto haki vapautusta aravarajoituksista omistamiensa Jermun osakkeiden osalta, KH antoi kokouksessaan 2.10.2017 (§ 217) tästä lausunnon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA). ARA on 23.1.2018 tekemällään päätöksellä päättänyt myöntää Veljesliiton omistamien Jermun osakkeiden 78–150 osalta vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion laina on kokonaan maksettu takaisin, että valtio vapautetaan asuntotuotantolain 13 a §:n mukaisesta vastuusta ja että Veljesliitto sitoutuu tarjoamaan osakkeet kaupungille ostettavaksi, mikäli Veljesliitto myy aravarajoituksista vapautetut osakkeet (tiedoksi KH 12.2.2018 § 16).

Koska Korsulla on tilinpäätöksen mukaan edelleen Valtiokonttorin lainaa 420 129,29 euroa (31.12.2017), Veljesliitto ei ole hakenut vapautusta aravarajoituksista sen osalta. Korsussa alkuperäiset rajoitukset ovat voimassa vuoteen 2036 saakka.

KH:n kehotuksesta laadittiin kaupungin ja Veljesliiton välillä aiesopimus syksyllä 2017. Sopimuksen mukaisesti Veljesliitto on ilmoittanut olevansa kiinnostunut myymään kaupungille Korsun osakkeet aravarajoituslain mukaiseen luovutuskorvaukseen ja Jermun aravarajoituksista vapautetut osakkeet kaupungille osana samaa kokonaisuutta. Aiesopimuksessa on sovittu, että osakkeiden luovutuksilla ei ole välitöntä vaikutusta Veljesliiton hallinnoimien huoneistojen asukkaiden vuokrasuhteisiin ja että kaupunki sitoutuu kohtelemaan mainittuja asukkaita tasavertaisesti kaupungin hallinnoimien huoneistojen asukkaiden kanssa.

Kaupungin viranhaltijat ovat ARA:n 23.1.2018 tekemän päätöksen jälkeen neuvotelleet Veljesliiton kanssa Jermun osakkeiden kauppahinnasta. Koska vain Veljesliiton osuus Jermun osakkeista on vapautettu aravarajoituksista, koska osakkeet eivät kohdistu tiettyihin asuinhuoneistoihin ja koska kiinteistöosakeyhtiö sijaitsee kaupungin omistamalla vuokramaalla, on ollut vaikea määrittää kauppahintaa tältä osin. Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella arvioitsijalla kaksi arviota, joissa arviointimenetelmänä on kohteen vuokratuottokykyyn perustuva tuottoarvomenetelmä (**oheismateriaalina** vain KH:n jäsenille). Ensimmäisessä arviossa lähtökohtana oli aravarajoituksista vapautettujen huoneistojen vuokrien korottaminen nykytasolta markkinatasolle ja toisessa vuokratason nostaminen vain normaalien indeksikorotusten verran. Arvioiden perusteella Veljesliiton omistamien osakkeiden arvo Jermun osakekannan arvosta arvioitiin olevan 627 000–925 000 euron välillä. Em. arvioiden ja neuvottelujen perusteella kaupunki on esittänyt Veljesliiton omistamien osakkeiden arvoksi n. 670 000 euroa, jonka lisäksi huomioidaan omistussuhteen mukaisesti Jermun kassavarat (rahat ja pankkisaamiset 173 982,67 euroa 31.12.2017).

Korsun olleessa aravarajoitusten alainen, luovutus tapahtuu ARA:n määrittelemään aravarajoituslain mukaiseen luovutuskorvaukseen. ARA on Veljesliiton hakemuksesta 15.3.2018 antamallaan päätöksellä määritellyt Veljesliiton omistamien 73 osakkeen (numerot 78–150) luovutuskorvaukseksi 46 207 euroa, joka on samalla korkein sallittu luovutushinta.

Edellä olevan perusteella on neuvotteluissa päädytty esittämään kokonaiskauppahinnaksi 800 000 euroa, jolloin Korsun osuus on 46 207 euroa ja Jermun osuus on 753 793 euroa.

Veljesliitto on esittänyt päätöksenteon aikatauluksi kevättä 2018. Veljesliiton liittovaltuusto on 28.4.2016 myöntänyt liiton hallitukselle valtuudet myydä ja luovuttaa yhtiöiden osakkeet. Veljesliiton hallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 19.4.2018 osapuolten välisten neuvottelujen mukaisena. Tehty päätös tuodaan KH:n tietoon ennen päätöksentekoa.

Osakekaupat tehdään samassa yhteydessä erillisillä kauppakirjoilla, joiden muotoilu on edelleen joltain osin kesken. Tästä syystä esitetään, että KH päättää kauppakirjoihin sisältyvistä ehdoista alla olevan mukaisesti ja valtuuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään kauppakirjat. Luonnokset kauppakirjoiksi jaetaan **oheismateriaalina** vain KH:n jäsenille.

Kauppakirjoihin otettavat ehdot:

Kummassakin kauppakirjassa sopijapuolten ja kaupan kohteen lisäksi:

- kauppahinnan maksua, omistusoikeuden siirtymistä ja osakekirjojen luovutusta koskevat ajankohdat (kaupanteon yhteydessä),
- kaupan kohteeseen tutustuminen myyjän tavanomaisine ilmoituksineen ja asiakirja-aineiston säilytyspaikka (isännöitsijällä),
- kaupungin maksettavaksi tuleva varainsiirtovero (2 %),
- osakkeiden luovutuksilla ei ole välitöntä vaikutusta asukkaiden vuokrasuhteisiin ja kaupunki sitoutuu kohtelevaan mainittuja asukkaita tasavertaisesti kaupungin hallinnoimien asuinhuoneistojen asukkaiden kanssa.

Lisäksi vain Korsun osalta:

- luovutuksensaajan nimeäminen (kaupunki),
- kauppahinta (46 207 euroa) ja yhtiöllä olevat lainat (474 183,03 euroa per 31.12.2017),
- Veljesliiton myöntämä tertiäärilaina 26 486,23 euroa siirtyy kaupanteon yhteydessä kaupungille ja Veljesliitto on oikeutettu saamaan lainasta koron laskettuna kaupantekopäivään,
- vuokrasopimusten siirtämistä koskevat ehdot siten, että vuokralaiseksi suhteessa kiinteistöosakeyhtiön tulee Kaunialan Sairaala Oy, joka samalla tulee vuokranantajaksi suhteessa asukkaisiin. Asukkaiden osalta vuokrausehdot pysyvät entisellään, mutta KOy:n ja Kaunialan Sairaala Oy:n välillä sovitaan, että KOy ei voi kolmen ensimmäisen vuoden osalta irtisanoa vuokrasopimuksia.

Lisäksi vain Jermun osalta:

- maininta ARA:n 23.1.2018 päätöksen ehdoista sekä ettei yhtiöllä ole pitkäaikaista vierasta pääomaa enää eikä asuntotuotantolain 13 a §:ssä tarkoitettua lainaa (mistä tehty ilmoitus ARA:lle on todettu riittäväksi),
- kauppahinta (753 793 euroa),
- vuokrasopimusten siirtämistä koskevat ehdot siten, että vuokranantajaksi suhteessa asukkaisiin tulee KOy.

Kaupungin hallintosäännön 18 §:n mukaan KH:lla on toimivalta päättää kunnan omaisuuden hankinnasta. Koska nyt kysymyksessä olevia osakekauppoja varten ei ole varattu määrärahoja talousarviossa, asia viedään lisämäärärahan osalta KV:lle. Kokonaiskauppahinnan lisäksi kaupungin maksettavaksi tulee varainsiirtovero (2 % kauppahinnoista), minkä takia lisämäärärahatarpeeksi esitetään 820 000 euroa. Tavoitteena on saada asia lisämäärärahan osalta KV:n käsiteltäväksi 14.5.2018.

KH esittää KV:lle, että Kiinteistö Oy Jermun osakkeiden numerot 78–150 ja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n osakkeiden numerot 78–150 ostamiselle myönnetään lisämäärärahaa 820 000 euroa.

Edellyttäen, että lisämääräraha myönnetään, KH päättää hyväksyä, että kaupunki ostaa Sotainvalidien Veljesliitto ry:ltä Kiinteistö Oy Jermun osakkeet numerot 78–150 ja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n osakkeet numerot 78–150 yhteensä kauppahintaan 800 000 euroa edellä mainittujen ehtojen mukaisesti sekä valtuuttaa kaupunginjohtajan sopimaan kaupan ehdoista tarkemmin.

.....

Pöytäkirjaan merkittiin, että Veljesliiton hallitus hyväksyi päätösehdotuksen 19.4.2018 pitämässään kokouksessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.