

Selvitys Polvijärven kunnan omistuksessa olevien vuokra-asuntojen siirtämisestä Kiinteistö Oy Polvijärven Vuokrataloille

Kunnanhallitus 21.08.2023 § 120
6/02.00/2023

Polvijärven kunta harkitsee omistuksessaan olevien kiinteistöjen siirtämistä olemassa olevaan kunnan tytäryhtiöön Kiinteistö Oy Polvijärven Vuokratalot. Kiinteistö Oy Polvijärven Vuokratalot on 100 % Polvijärven kunnan omistama tytäryhtiö ja toimii Polvijärven kunnan vuokrataloyhtiönä. Yhtiö omistaa suurimman osan Polvijärven kunnan vuokra-asunnoista, mutta vuokra-asuntoja on myös kunnan suorassa omistuksessa kirjattuna kunnan taseeseen. Polvijärven kunta suunnittelee loppujen vuokra-kiinteistöiden siirtämistä vuokrataloyhtiön omistukseen. Käytännössä luovutus toteutettaisiin apportiluovutuksena ja luovutukset on alustavasti tarkoitus toteuttaa vuoden 2023 loppuun mennessä.

Polvijärven kunta on pyytänyt KPMG:ltä tarjousta toimista, jotka tarvitaan vuokra-asuntojen siirtämiseksi vuokrataloyhtiölle.

Selvityksessä:

- Selvitetään Kiinteistö Oy Polvijärven Vuokratalojen kilpailu- ja hankintaoikeudellinen status eli voidaanko katsoa, että yhtiö on ns. markkinoilla toimiva yhtiö;
- Selvitetään vuokra-asuntojen siirron keskeiset juridiset (mm. kiinteistöoikeudelliset ja ARA-rajoitteisiin liittyvät) huomiot ja verotukselliset huomiot (varainsiirtovero, tulovero ja arvonalisävero);
- Esitetään vuokra-asuntojen siirron valmistelun ja apportiluovutuksen vaiheet ja toimenpiteiden aikataulutus syksyille 2023;
- Esitetään suositus siitä, tulisiko asiassa hakea ennakkoratkaisua Verohallinnolta.
- Selvityksen hinta 5.000-6.000 € (+ alv)

Järjestelyn toteuttaminen

Polvijärven kunnan omistuksessa olevien vuokra-asuntojen siirtäminen yhtiön omistukseen apportiluovutuksena sisältäen apportiluovutuksessa tarvittavien asiakirjojen laatimisen (apportiluovutusasiakirjat ja yhtiön päätösdokumentaatio sekä Polvijärven kunnan siirtopäätöksen luonnostelu (kunta täydentää itse asian mahdolliseen aiempaan käsittelyyn liittyvän taustan). Polvijärven kunnan avustaminen ARA:n kanssa asioinnissa hoidetaan tarvittaessa tuntityönä. Polvijärven kunnan päätöksiin mahdollisesti tarvittava valtioneuvoston päätöksen liittyvien perusteluiden laadinta tarvittaessa tuntityönä.

- Hinta 2.500-3.500 € (+ alv)

Ennakkoratkaisuhakemus (OPTIO)

- Ennakkoratkaisun tarpeeseen otetaan kantaa selvityksessä.
- Hinta 3.500-4.500 € (+ alv)/hakemus. Lisäksi maksettavaksi tulee Verohallinnon päätösmaksu.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hankkia yllä mainitun vuokra-asuntojen siirron selvityksen kunnan tilintarkastusyhteisöltä KPMG:ltä.

Päätös

Puheenjohtaja Urpo Leminen totesi itsensä esteelliseksi ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajana tämän asian ajan toimi 1. varapuheenjohtaja Jarno Kuningas.

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.