

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostaminen

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 366
800/00.04.01/2022

Valmistelija

Kaupunginjohtaja

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen perustiedot

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä omistaa Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen koko osakekannan. Kyseessä on osakeyhtiö, joka omistaa neljä kerrostaloa Joensuussa. Kiinteistöt sijaitsevat Karsikossa osoitteessa Pyörretie 13 ja Hukanhaudalla osoitteissa Karjamäen 2 sekä Äyräpääntie 2 ja Äyräpääntie 12.

- Kiinteistö Pyörretie 13 on rakennettu vuonna 1991, ja siinä on 23 huoneistoa, joiden kerrosala on yhteensä 1 564 m².
- Kiinteistö Karjamäentie 2 on rakennettu vuonna 1980, ja siinä n 49 huoneistoa, joiden kerrosala on 2 927 m².
- Kiinteistö Äyräpääntie 2 on rakennettu vuonna 1992, ja siinä on 24 huoneistoa, joiden kerrosala on 1 360 m².
- Kiinteistö Äyräpääntie 12 on rakennettu vuonna 1992, ja siinä on 15 huoneistoa, joiden kerrosala on 863 m².

Kaikki kiinteistöt ovat kaukolämmössä.

Huoneistokoot vaihtelevat yhdestä huoneesta neljään huoneeseen. Kiinteistöissä olevat huoneistot on vuokrattu pääasiassa Siun soten työntekijöille. Vuokrausaste on tällä hetkellä n. 98 %.

Vuonna 2021 yhtiön tulot olivat n. 780 000 euroa, ja kiinteistöjen hoitokulut n. 441 000 euroa, josta korjausten osuus n. 116 000 euroa. Poistojen määrä oli n. 69 000 euroa. Liikevoitto oli n. 266 000 euroa. Taseen loppusumma on n. 2,6 miljoonaa euroa. Yhtiö on käytännössä velaton; sen vieras pääoma koostuu vakuusmaksuista ja ostovelloista (vieras pääoma vuoden 2021 tilinpäätöksessä oli n. 70 000 euroa). Vuoden 2021 lopussa yhtiön rahat ja pankkisaamiset olivat n. 580 000 euroa.

Yhtiön kiinteistöjä on pidetty kunnossa asianmukaisesti. Yhtiön PTS-suunnitelman mukaan vuosien 2021 - 2030 suunnitellut kiinteistöjen korjaukset olisivat yhteensä n. 2,83 miljoonaa euroa eli keskimäärin n. 283 000 euroa vuodessa. Suurimpia korjauksia suunnitelmakaudella olisivat kaikissa kiinteistöissä toteutettavat käyttövesijohtojen uusimiset. Lähtökohtana on, että yhtiö hoitaisi korjausten rahoituksen tulorahoituksella ja/tai ottamalla tarvittaessa lainaa korjausten tekemiseen, mikäli tulorahoitus ei riitä.

Kaupun taustalla olevat syyt

Hyvinvointialueet aloittavat toimintansa vuoden 2023 alussa. Hyvinvointialueiden aloittaessa toimintansa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymän varat, velat ja sitoumukset siirtyvät hyvinvointialueelle. Sote-uudistuksen voimaantulon 33 §:n mukaisesti kuntayhtymän jäsenkuntien on katettava kuntayhtymän taseeseen kertynyt alijäämä kuntalain säännösten mukaisesti ennen kuntayhtymän siirtämistä hyvinvointialueelle.

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen omistus on kuntayhtymän taseessa merkitty n. 84 000 euron arvoiseksi. Jos kuntayhtymä myy Kiinteistö Oy Tikkamäen vuokratalojen osakkeensa ennen kuluvaan vuoden loppua, kuntayhtymä voisi kirjata tilinpäätökseensä osakemyynnistä tuloksi myyntihinnan ja osakkeiden tasearvon välisen erotuksen mukaisen myyntivoiton. Myyntivoitto pienentäisi vastaavalla määrällä sitä kuntayhtymän alijäämää, joka jäsenkuntien on katettava ennen kuntayhtymän siirtämistä hyvinvointialueelle.

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalujen kuntayhtymä on saamansa omistajaohjauksen mukaisesti yrittänyt myydä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeita ulkopuolisille tahoille. Vallitsevasta taloudellisesta epävarmuudesta ja markkinatilanteesta johtuen myynti ei ole onnistunut. Tässä tilanteessa vaihtoehtoksi jää se, että kuntayhtymän jäsenkunnat ostaisivat Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeet. Tällöin kuntayhtymä saisi kirjattua tilinpäätökseensä osakkeiden myyntivoiton, joka pienentäisi kuntayhtymän alijäämää.

Osakkeiden kauppahinnaksi on määriteltä kuusi miljoonaa euroa. Se perustuu kahden kiinteistönvälittäjän arvioon. Yhden kiinteistönvälittäjän arvio yhtiön arvosta on n. 9 miljoonaa euroa ja toisen alle 5 miljoonaa euroa. Kun Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden tasearvo on n. 84 000 euroa, kuntayhtymän myyntivoitto kuuden miljoonan euron kauppahinnalla olisi n. 5,9 miljoonaa euroa.

Osakkeiden hankkimista voidaan pitää Lieksan kaupungin edun mukaisena, koska tällä tavoin Lieksan kaupunki saa omaisuutta kuntayhtymän katettavaa alijäämää vastaan. Mikäli kauppa ei tehtäisi, kunnat joutuisivat kattamaan joka tapauksessa myyntivoittoa vastaavan kuntayhtymän alijäämän saamatta mitään alijäämän kattamisen vastineeksi. Lisäksi on huomattava, että Siun sote kuntayhtymän katettavien alijäämien pieneneminen vaikuttaa jossain määrin Lieksan kaupungin tulevien vuosien valtionosuutta parantavasti. Tämä johtuu siitä, että kuntien sote-palveluihin vuosina 2021 ja 2022 käyttämä resurssi vaikuttaa tulevien vuosien valtionosuuksiin. Edellä mainitusta syystä johtuen kauppaa voidaan kaikki seikat huomioiden pitää tarkoituksenmukaisena kaikkien Pohjois-Karjalaan kuuluvien kuntien kannalta, vaikka yhtiön omistamat asunnot eivät sijaitsisikaan kuntien alueella.

Osakkeiden jakautuminen ja kauppakirja

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakekanta koostuu yhteensä sadasta osakkeesta. Kauppahinnan ollessa 6 miljoonaa euroa yhden osakkeen hinnaksi tulee siten 60 000 euroa. Osakkeet on tarkoitettu jakaa kuntayhtymän jäsenkuntien kesken vuoden 2021 palvelujen käytön mukaisessa suhteessa. Tämä tarkoittaa, että osakkeet jakautuisivat kuntien välillä seuraavasti olettaen, että kaikki jäsenkunnat ostavat osuutensa osakkeista:

Kunta	Osakkeet	Kauppahinta
Heinävesi	3	180 000
Ilomantsi	4	240 000
Joensuu	42	2 520 000
Juuka	4	240 000
Kitee	7	420 000
Kontiolahti	6	360 000

Lieksa	8	480 000
Liperi	7	420 000
Nurmes	7	420 000
Outokumpu	5	300 000
Polvijärvi	3	180 000
Rääkkylä	1	60 000
Tohmajärvi	3	180 000
<u>YHTEENSÄ</u>	<u>100</u>	<u>6 000 000</u>

Mikäli joku kunnista tekisi osakkeiden ostamisesta kielteisen päätöksen, niin tällaisen kunnan osakkeet olisi perustelluinta jakaa osakkeita ostavien kesken ostajien ko. tilanteessa erikseen sopimalla tavalla. Tästä syystä kuntien on aiheellista päätöksessään varautua siihen, että ne voivat ostaa 1-2 osaketta enemmän kuin edellä mainitussa taulukossa todettu osakemäärä.

Kauppahinnan lisäksi kunnat joutuvat maksamaan osakkeiden kauppahinnasta verohallinnolle varainsiirtoveron, joka on 2 prosenttia kauppahinnasta.

Osakkeiden kauppakirja on laadittu sellaiseksi kuin se tavanomaisesti on osakeyhtiön koko osakekannan kaupoissa (pois lukien purkava ehto). Tarkoituksena on, että kuntien kauppakirjat ovat kaikki samansisältöiset lukuun ottamatta luonnollisesti osakkeiden lukumäärää ja kauppahintaa. Kauppakirjassa on tavanomaiset myyjän vakuutukset liittyen kohteena olevaan yhtiöön ja sen omistamiin kiinteistöihin sekä määräykset myyjän vastuusta siinä tilanteessa, että vakuutuksia rikotaan tai kaupan kohteesta annetuissa tiedoissa on virheellisyyksiä.

Jotta kuntayhtymä voi kirjata myyntivoiton tilinpäätökseensä, kauppa on toteutettava ennen kuluvan vuoden loppua. Kuntayhtymän ja kuntien kauppaa koskevat kaikki päätökset eivät välttämättä ole vielä lainvoimaisia, kun kauppakirja on allekirjoitettava ja kauppa toteutettava. Tästä syystä kauppakirjassa joudutaan varautumaan siihen, että kauppa purkautuu, jos joko myyjän tai jonkin ostajan kauppaa koskeva päätös kumotaan lainvoimaisella tuomiolla. Näin ollen kauppakirjaan on otettu kaupan purkautumista koskevat määräykset. Siinä tapauksessa, että jonkin kunnan ostopäätös kumottaisiin lainvoimaisella tuomiolla, tämän kunnan osalta osakkeet palautuisivat myyjälle (ja sen seuraajalle hyvinvointialueelle), jolloin myyjä (sen seuraaja) palautuisi tältä osin yhtiön osaomistajaksi.

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymän hallitus päättää osaltaan osakkeiden myynnistä kunnille. Sote-uudistuksen voimaantulolain 39 §:n nojalla kauppa edellyttää myös, että hyvinvointialue antaa kuntayhtymän päätökselle suostumuksensa.

Esityslistan liitteinä ovat kauppakirjaluonnos ja kauppakirjaluonnoksen liitteet.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- ostaa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymältä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratilojen osakkeita enintään 10 kappaletta hintaan 60 000 euroa / osake liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin,

- valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä teknisluonteisia muutoksia,
- esittää kaupunginvaltuustolle, että se myöntää investointimäärärahan 600 000 euroa Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostamiseen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

- ostaa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymältä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeita enintään 10 kappaletta hintaan 60 000 euroa / osake liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin,

- valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä teknisluonteisia muutoksia,

- esittää kaupunginvaltuustolle, että se myöntää investointimäärärahan 600 000 euroa Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostamiseen.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Jarkko Määttänen, p. 040 1044 001,
sähköposti jarkko.maattanen(at)lieksa.fi