

Fuusion toteuttaminen

Kunnanhallitus 07.02.2022 § 46

Tohmajärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 26.02.2018 § 3 kuntastrategian, jossa tavoitteena on ollut yhtiöjärjestelyjen tekeminen ja asuntopalvelujen tarjoaminen yhdeltä luukulta. Tohmajärven kunnanvaltuuston hyväksymässä talousarviossa asunto-osakeyhtiöiden fuusio tai sulauttaminen Tohmajärven Tikankontti Kiinteistö Oy:n on ollut tavoitteena vuodesta 2018 alkaen. Vuoden 2021 aikana [15.02.2021/Pykälä 51](#) Tohmajärven kunnanhallitus on antanut OP-kodille toimeksiannon selvittää fuusion toteuttamista. OP-koti on hyödyntänyt selvityksessä BDO:n palveluja. BDO:n selvityksen mukaan yhtiöiden fuusioiminen Tikankontti kiinteistö Oy:n ei vaaranna yhtiön taloudellista tilannetta, joten riskien valossa fuusiolle ei ole estettä. Fuusiolla tavoitellaan taloudellista tehokkuutta, fuusion myötä hallinnolliset kustannukset asunto-osakeyhtiöiden osalta tulevat pieneneväin.

Kuntalain [14.1 §:n](#) mukaan kunnassa on valtuusto, joka vastaa kunnan toiminnasta ja taloudesta sekä käyttää kunnan päätösvaltaa. Kuntalain sääntely perustuu valtuuston päätösvaltan yleisyydelle: päätösvalta kuuluu valtuustolle, jollei erikseen ole toisin säädetty tai jollei valtuusto itse ole siirtänyt kuntalain 91 §:n tai erityislain nojalla toimivaltaansa kunnan muille viranomaisille. Kunnahallituksella on kuntalain 39 §:n nojalla itsenäinen vastuu kunnan hallinnosta ja taloudenhoidosta sekä valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta. Valmistellessaan valtuustoasioita kunnanhallituksen on harkittava, onko kysymyksessä ”kunnan päätösvaltaan” kuuluva valtuustoasia vai kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluva ”hallintoasia”. Rajatapauksissa lähtökohtana on päätösvaltan kuuluminen valtuustolle. Kuntalaisissa korostetaan valtuuston vahvaa asemaa ja kokonaisvastuuta kunnan toiminnasta ja taloudesta. Valtuusto tekee päätökset kaikissa laissa mainituissa kunnan kannalta tärkeissä asioissa. Kuntalain 46 §:n mukaan omistajaohjaus tarkoittaa toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä vaikuttaa yhtiön ja muun yhteisön hallintoon ja toimintaan. Omistajaohjauksen periaatteissa linjataan mm. se, millä tavoin kunta on mukana eri yhteisöissä omistajana, rahoittajana tai sijoittajana. Kuntalain 14.2 §:n mukaan valtuusto päättää omistajaohjauksen periaatteista.

Kuntakonsernin toiminnallisena tavoitteena vuodelle 2022 on aloittaa tilikauden aikana kunnan 100-prosenttisesti omistamien vuokra-asuntojen fuusion toimeenpano.

Kiinteistö Oy Tikankonttiin fuusioitavat kohteet ovat:

- Myllyrannan kiinteistö
- Asunto Oy Värtsilän Röykynhovi
- Asunto Oy Joenranta
- Asunto Oy Värtsilän Jänisjoki
- Asunto Oy Tohmajärven Metsätähti
- Asunto Oy Kemienrinne, 2 huoneistoa
- Asunto Oy Tohmajärven Omenatarha, 2 huoneistoa
- Asunto Oy Auralanranta, 1 huoneisto
- Asunto Oy Kemien Päivärinne, 1 huoneisto
- Asunto Oy Talluksentie, 1 huoneisto
- Asunto Oy Talluskulma, 1 huoneisto

Kohteista Myllyranta on kylmillään, Metsätähti on päätetty tyhjentää ja poistaa käytöstä sekä Joenranta tullaan tyhjentämään alhaisen käyttöasteen vuoksi. Näiden fuusioiminen Kiinteistö Oy Tikankonttiin on perusteltua säästyvillä kustannuksilla ja mahdollisilla purkuavustuksilla. Kunta itse ei saa purkuavustusta

yksittäisille kohteille, koska tällöin puretaan koko taloyhtiö. Fuusion jälkeen Kiinteistö Oy Tikankontin voi olla mahdollista saada kyseistä avustusta. Toisekseen, mikäli nämä yhtiöt jätettäisiin erillisiksi yhtiöiksi, tulisi näiden lakkauttamisesta hallinnollisia kustannuksia.

Käytännössä asuinkohteiden yhdistämisen toteuttamiseen on kolme eri tapaa. Kunnan sijoitus apporttina tai sijoitus sijoitetun vapaan oman pääomaan rahastoon (SVOP-sijoitus) sekä osake ja kiinteistökauppa. Selvityksen mukaan SVOP-sijoitus on vaihtoehtoista paras. Kunta ja Tikankontin hallitus laatii sopimuksen sijoituksesta sijoitettun vapaan oman pääoman rahastoon. Tällöin kunta päättää sijoittaa osakehuoneistot ja Myllyrannan kiinteistön Tikankonttiin apporttiedoin.

Sijoitus tehdään käyvästä arvosta. Kohteiden poistamaton hankintameno kunnan taseessa ylittää markkina-arvon, joten kunnalle kirjautuu luovutustappioita noin 238.000 euroa. Tikankontille tulee varainsiirtovero kustannuksia noin 4.400 euroa. Sijoitus puolestaan parantaa yhtiön vakavaraisuutta.

Asian valmistelija

vt. kunnanjohtaja, talouspäällikkö, hallintopäällikkö

Esittelijä

vt. kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle

1. Asunto-osakeyhtiöiden fuusio Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin toteutetaan toimeksiantona BDO Oy:lle liitteenä olevan tarjouksen mukaisesti
2. Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin fuusioitavat kohteet
 - Myllyrannan kiinteistö
 - Asunto Oy Värtsilän Röykynhovi
 - Asunto Oy Joenranta
 - Asunto Oy Värtsilän Jänisjoki
 - Asunto Oy Tohmajärven Metsätähti
 - Asunto Oy Kemienrinne, 2 huoneistoa
 - Asunto Oy Tohmajärven Omenatarha, 2 huoneistoa
 - Asunto Oy Auralanranta, 1 huoneisto
 - Asunto Oy Kemien Päivärinne, 1 huoneisto
 - Asunto Oy Talluksentie, 1 huoneisto
 - Asunto Oy Talluskulma, 1 huoneisto
3. Fuusio toteutetaan kohteiden käyvästä arvosta apporttiedoin sijoituksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon

Merkitään, että talouspäällikkö Tuula Pieviläinen oli läsnä kokouksessa asiantuntijana kuultavana tämän asian keskustelun aikana klo 16:15 – 16:32.

Merkitään, että esittelijä korjaa esittelyään pöytäkirjaan verrattuna esityslistaan seuraavasti: Metsätähti on päätetty tyhjentää ja ”poistaa käytöstä”.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi ja esittää edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi, että:

1. Asunto-osakeyhtiöiden fuusio Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin toteutetaan toimeksiantona BDO Oy:lle liitteenä olevan tarjouksen mukaisesti
2. Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin fuusioitavat kohteet

- Myllyrannan kiinteistö
- Asunto Oy Värtsilän Røykynhovi
- Asunto Oy Joenranta
- Asunto Oy Värtsilän Jänisjoki
- Asunto Oy Tohmajärven Metsätähti
- Asunto Oy Kemienrinne, 2 huoneistoa
- Asunto Oy Tohmajärven Omenatarha, 2 huoneistoa
- Asunto Oy Auralanranta, 1 huoneisto
- Asunto Oy Kemien Päivärinne, 1 huoneisto
- Asunto Oy Talluksentie, 1 huoneisto
- Asunto Oy Talluskulma, 1 huoneisto

3. Fuusio toteutetaan kohteiden käyvästä arvosta apporttiedoin sijoituksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon

Kunnanvaltuusto 28.02.2022 § 8

77/10.04.01/2022 [Asunto-osakeyhtiöiden fuusiointi]

21/00.01.02.00/2021 [Eri toimielinten ajankohtaisasiat kunnanhallitukselle vuonna 2021]

Esityslistan asia n:o 4.

Merkitään, että asiasta käytiin laaja keskustelu.

Keskustelun aikana kunnanhallituksen pj. Helena Pakarinen teki ponsiesityksen, että ”samalla kunnanvaltuusto valtuuttaa kunnanhallituksen täydentämään myös muissa kuin em. asuntoyhtiöissä sijaitsevien Tohmajärven kunnan omistaminen vuokra-asuntojen fuusion selvittämistä Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin.”

Tommi Pesonen kannatti Helena Pakarisen esittämää lisäystä/pontta.

Matti Ikonen kannatti myös Helena Pakarisen esittämää lisäystä/pontta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Helena Pakarisen kokouksessa tekemän ponnin.

Päätös

Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen päätösehdotuksen lisättynä Helena Pakarisen kokouksessa tekemällä ponsiesityksellä.
