

# Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalot Oy:n osakkeiden ostaminen

277/02.02.00/2022

Khall 21.11.2022 § 206

Selostus

## Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen perustiedot

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalujen kuntayhtymä Siun sote 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 Äyräpäänkatu 2 ja Äyräpäänkatu 12.

Kiinteistö Pyörretie 13 on rakennettu vuonna 1991, ja siinä on 23 huoneistoa, joiden kerrosala on yhteensä 1 564 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö Karjamäentie 2 on rakennettu vuonna 1980, ja siinä on 49 huoneistoa, joiden kerrosala on 2 927 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö Äyräpäänkatu 2 on rakennettu vuonna 1992, ja siinä on 24 huoneistoa, joiden kerrosala on 1 360 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö Äyräpäänkatu 12 on rakennettu vuonna 1992, ja siinä on 15 huoneistoa, joiden kerrosala on 863 m<sup>2</sup>.

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

Yhtiön kiinteistöjä on pidetty kunnossa asianmukaisesti. Yhtiön PTS-suunnitelman mukaan vuosien 2021 -2030 suunnitellut kiinteistöjen korjaukset olisivat yhteensä noin 2,83 miljoonaa euroa (ts. keskimäärin vuodessa noin 283 000 euroa). 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.

## Kaupan taustalla olevat syyt

Hyvinvointialueet aloittavat toimintansa vuoden 2023 alussa.

Hyvinvointialueiden aloittaessa toimintansa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalujen 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 noin 84 000 euron arvoiseksi. Jos kuntayhtymää myy KOY 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 KOY Tikkamäen Vuokratalojen osakkeita ulkopuolisille tahoille. Vallitsevasta taloudellisesta epävarmuudesta ja markkinatilanteesta johtuen myynti ei ole onnistunut. Tässä tilanteessa vaihtoehtoksi jää se, että kuntayhtymän jäsenkunnat ostaisivat KOY Tikkamäen Vuokratalojen osakkeet. Tällöin kuntayhtymä saisi kirjattua tilinpäätökseensä osakkeiden myyntivoiton, joka pienentäisi kuntayhtymän alijäämää.

Osakkeiden kauppahinnaksi on määritelty kuusi miljoonaa euroa. Se perustuu kahden kiinteistövälittäjän arvioon. Yhden kiinteistövälittäjän arvio yhtiön arvosta on noin 9 miljoonaa euroa ja toisen alle 5 miljoonaa euroa. Kun KOY:n osakkeiden tasearvo on noin 84 000 euroa, kuntayhtymän myyntivoitto kuuden miljoonan euron kauppahinnalla olisi noin 5,9 miljoonaa euroa.

Osakkeiden hankkimista voidaan pitää kunnan edun mukaisena, koska tällä tavoin kunta saa omaisuutta kuntayhtymän katettavaa alijäämää vastaan. Mikäli kauppaa ei tehtäisi, kunnat joutuisivat kattamaan joka tapauksessa myyntivoittoa vastaavan kuntayhtymän alijäämän saamatta mitään alijäämän kattamisen vastineeksi. Edellä mainitusta johtuen kauppaa voidaan kaikki seikat huomioiden pitää tarkoituksenmukaisena myös niiden kuntien osalta, joiden alueella yhtiön omistamat asunnot eivät sijaitse.

### 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 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>100</b>	<b>6 000 000 €</b>

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 kohteensa olevaan yhtiöön ja sen omistamiin kiinteistöihin sekä määräykset myyjän vastuusta siinä tilanteessa, että vakuutuksia rikotaan tai kaupan kohteesta annetussa tiedoissa on virheellisyyksiä.

Jotta kuntayhtymä voi kirjata myyntivoiton tilinpäätöksensä, 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 ostajan kauppaa koskeva jonkin päätös kumotaan lainvoimaisella tuomiolla. Näin ollen kauppakirjaan on otettu kaupan purkautumista koskevat määräykset.

Siinä tapauksessa, että jonkin kunnan ostopäätös kumottaisiin lainvoimaisella päätöksellä, 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 voimaantulon 39 §:n nojalla kauppa edellyttää myös, että hyvinvointialue antaa kuntayhtymän päätökselle suostumuksensa.

Kaupungin hallintosäännön 26 § (Kaupunginhallituksen ratkaisuvallasta) mukaan kaupunginhallitus ratkaisee asiat, jotka koskevat osakkeiden hankkimista hyväksytyin talousarvion puitteissa.

Vaikutusarviointi	Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymän alijäämän pienentäminen Tulevien vuosien peruspalvelujen valtionosuuden määrän kasvaminen
Valmistelija	Hallinto- ja talousjohtaja
Lisätietoja	Hallinto- ja talousjohtaja Päivi Lintumäki, <a href="mailto:paivi.lintumaki@outokummunkaupunki.fi">paivi.lintumaki@outokummunkaupunki.fi</a> , puh. 050 382 7769.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää

1) ostaa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymältä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeita enintään 6 kappaletta hintaan 60 000 euroa per osake liitteenä olevan kappakirjan mukaisin ehdoin

ja valtuuttaa hallinto- ja talousjohtajan tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia,

2) esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto myöntää investointiosaan menokohdalle 1212 1119 osakkeet ja osuudet 370 000 euron määrärahan Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostoa varten.

## **Päätös**

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---