

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostaminen

Kunnanhallitus 21.11.2022 § 266

401/02.05.06.00/2022

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen perustiedot

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalujen 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 Äyräpäänkatu 2 ja Äyräpäänkatu 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 Äyräpäänkatu 2 on rakennettu vuonna 1992, ja siinä on 24 huoneistoa, joiden kerrosala on 1 360 m².

Kiinteistö Äyräpäänkatu 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 ostovelvoista (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 (ts. keskimäärin vuodessa n. 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 n. 84 000 euron arvoiseksi. Jos kuntayhtymää myy KOY Tikkamäen vuokratalojen osakkeensa ennen kuluvan 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 terveystalouden 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 vaihtoehdoksi 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 kiinteistönvälittäjän arvioon. Yhden kiinteistönvälittäjän arvio yhtiön arvosta on n. 9 miljoonaa euroa ja toisen alle 5 miljoonaan euroa. Kun KOY:n osakkeiden tasearvo on n. 84 000 euroa, kuntayhtymän myyntivoitto kuuden miljoonan euron kauppahinnalla olisi n. 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 |
| YHTEENSÄ | 100 | 6 000 000 |

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 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 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 terveystalvelujen kuntayhtymän hallitus päättää osaltaan osakkeiden myynnistä kunnille. Sote-uudistuksen voimaantulon 39 §:n nojalla kauppa edellyttää myös, että hyvinvointialue antaa kuntayhtymän päätökselle suostumuksensa.

Liitteet:

1.) Kauppakirjaluonnos

Oheismateriaalina kauppakirjan liitteet.

Lisätietoja: kunnanjohtaja Jari Tuononen, p. 050 435 8700.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

1. ostaa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymältä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratilojen osakkeita enintään 7 kappaletta hintaan 60 000 euroa osake liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin sillä edellytyksellä, että kunnanvaltuusto myöntää tarvittavat määrärahat osakekaupalle;

2. valtuuttaa kunnanjohtajan ja talousjohtajan tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia ja

3. esittää kunnanvaltuustolle 420 000 euron suuruisia lisämäärärahaa osakkeiden oston.

Päätös:

Merkittiin, että Jertta Harinen ilmoitti olevansa esteellinen asiassa (syy: yhteisöjäävi), ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 19.29-19.35.

Kunnanhallitus päätti:

1. ostaa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymältä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeita enintään 7 kappaletta hintaan 60 000 euroa osake liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin sillä edellytyksellä, että kunnanvaltuusto myöntää tarvittavat määrärahat osakekaupalle;
2. valtuuttaa kunnanjohtajan ja talousjohtajan tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä teknisluonteisia muutoksia ja
3. esittää kunnanvaltuustolle 420 000 euron suuruista lisämäärärahaa osakkeiden ostoon.