

Asunto Oy Hämeenrannan osakkeiden myynti

KONSJAOS 22.11.2022 § 57
749/02.07.01/2022

Asunto Oy Hämeenranta on Sastamalan kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö. Asunto Oy Hämeenranta puolestaan omistaa Kiiikoisten Hämeenrannan alueella kaksi rivitalojen rakennuspaikkaa: Hämeenrannan tilan 790-575-1-172, pinta-ala 4 460 m², ja Lahtisenrannan tilan 790-575-1-175, pinta-ala 3 920 m². Rakennuspaikoilla on yhteensä neljä vuosina 1989-1990 rakennettua puurunkoista tiiliverhottua asuinrivitalorakennusta. Rakennuksissa on yhteensä 16 asuntoa, jotka ovat vuokratyössä. Osa asunnoista on tällä hetkellä ilman asukkaita. Asunnoissa on suora sähkölämmitys ja osassa asuntoja on varaava takka. Rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkköön. Rakennukset ovat peruskorjaustarpeessa.

Rivitalojen huoneistojakauma on seuraava:

- 43,0 m², 2h+kk+s 2 kpl
- 45,0 m², 2h+kk+s 2 kpl
- 59,0 m², 2h+k+s 8 kpl
- 71,0 m², 3h+k+s 4 kpl

Asunto Oy Hämeenrannan kiinteistöjä koskevat ns. aravarajoitukset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) on 30.9.2022 tehnyt päätöksen kohteen aravarajoituksista vapauttamisesta edellyttäen, että valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan kokonaan takaisin.

Asunto Oy Hämeenranta on ollut myynnissä kiinteistönvälittäjän välityksellä konserni- ja elinvoimajaoston ja kaupunginhallituksen aikaisempien linjausten perusteella. Määräaikaan mennessä asunto-osakeyhtiöstä saatiin kolme ostotarjousta. Padelix Oy on tarjonnut yhtiöstä 140 000 euroa velattomana. Yrityksen tarkoituksena on jatkaa asuntojen vuokrausta ja kunnostaa asuntoja vähitellen.

Eräs toinen yhtiö on tarjonnut yhtiöstä 25 000 euroa velattomana. Yhtiön tarkoituksena on peruskorjata rakennukset.

Kolmas yhtiö on tarjonnut yhtiöstä 200 000 euroa. Myös tämän yhtiön tavoitteena rakennusten kunnostus. Yhtiön tarjouksen ehtona on, että Sastamalan kaupunki myöntää kauppahinnalle viiden vuoden korottoman maksuajan ja kauppahinta maksettaisiin tasasuuruisin kuukausierin viiden vuoden aikana

Edellä mainituista tarjouksista Padelix Oy:n tarjous on toteuttamiskelpoisen, koska se on korkeampi kuin toisen yhtiön antama tarjous ja koska kaupunki ei voi osamaksulla/lainoituksella lähteä myymään kohdetta kolmannen yhtiön tarjouksen mukaisesti. Kaupunki ei tässä vaihtoehdoissa myöskään voisi jatkaa lainojen takaajana.

Jotta kaupunki voi myydä Asunto Oy Hämeenrannan velattomana, yhtiön tulee maksaa lainansa kokonaan pois. Yhtiöllä on seuraavat lainat (pääomat):

Valtiokonttori 26 914,54 euroa (31.8.2022)

Aito Säästöpankki 59 636,08 euroa (13.7.2022)

Sastamalan kaupunki (ns. pääomalaina, koroton) 96 626,14 euroa (31.10.2022)

Lisäksi tulevat maksettavaksi korot ja muut lainanhoitokulut.

Valtionkonttorin ja Aito Säästöpankin lainojen loppuunmaksuista aiheutuvat kulut ovat yhteensä noin 87 100 euroa (30.11.2022).

Koska yhtiöllä on rahavaroja käytettävissä lainanhoitoihin vain noin 50 600 euroa (17.11.2022), kaupungin osakkeenomistajana tulisi maksaa yhtiölle lainaosuuttaan ylimääräisinä rahoitusvastikkeina yhtiöjärjestyksen mukaisesti noin 36 500 euroa, jotta yhtiö voisi maksaa edellä mainitut kaksi lainaansa pois.

Kaupungin ns. pääomalainan osalta tarkoituksenmukaista on, että laina käsitellään kokonaisuudessaan akordina. Vaihtoehtona olisi se, että kaupunki suorittaisi tämänkin lainan maksuun tarvittavan rahoituksen ylimääräisinä rahoitusvastikkeita ensin Asunto Oy Hämeen-rannalle, minkä jälkeen yhtiö maksaisi lainansa pois kaupungille. Ns. pääomalainan käsittely akordina ei millään tavalla vaaranna kaupungin kykyä selviytyä lakisääteisistä tehtävistään ja muista velvoitteistaan (kuntalaki 129 §).

Asunto Oy Hämeenrannan yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden kiinteistön rakentamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen.

Kaupunki omistaa Asunto Oy Hämeenrannan koko osakekannan (osakkeet nrot 1-2000). Osakkeiden tase-arvo kaupungin taseessa on 10 000 euroa (Tilakeskus).

Kauppahinnasta 140 000 euroa jää myyntivoittoa 130 000 euroa (osakkeiden tasearvo 10 000 euroa).

Valtiokonttorilla on Asunto Oy Hämeenrannan lainoihin liittyen seuraavat kiinnitykset Hämeenrannan tilaan:

- 765/12.3.2001/503, 493 547,47 euroa

- 765/11.5.2001/940, 54 000 euroa

Lisäksi kiinteistöön liittyy muu vallintarajoitus (167/01/8.7.1991/217, ns. aravarajoitus).

Hallintosäännön 23 §:n mukaan konserni- ja elinvoimajaosto toteuttaa omistajaohjausta valtuuston ja kaupunginhallituksen hyväksyminen periaatteiden ja ohjeiden mukaisesti, vastaa kaupungin merkittävien omistajuuteen (esim. kiinteistöt, tilat ja omistussuhteet eri yhteisöissä) liittyvien asioiden valmistelusta kaupunginhallitukselle ja valtuustolle sekä näiden koordinoimisesta lautakunnille niiden päätösvaltaa kuuluvien asioiden osalta.

Asia saatetaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, koska asiaan liittyy osakkeiden myynnin ohella lainajärjestelyjä.

Oheismateriaalina seuraa kauppakirjaluonnos.

Valmistelija	kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, hallintojohtaja Tapio Rautava, talousjohtaja Elina Alajoki, kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi
Esittelijä	Hallintojohtaja
Päätösehdotus	<p>Konserni- ja elinvoimajaosto päättää omistajaohjauksenaan esittää kaupunginhallitukselle, että Asunto Oy Hämeenrannan laina- ja omistusjärjestelyt toteutetaan seuraavasti:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Asunto Oy Hämeenranta maksaa Valtionkonttorin lainan kokonaan pois,2) kaupunki (Tilakeskus) maksaa Asunto Oy Hämeenrannalle ylimääräistä rahoitusvastiketta noin 36 500 euroa, jotta yhtiö voi maksaa myös Aito Säästöpankin lainan kokonaan pois,3) kaupungin ns. pääomalaina (96 626,14 euroa) Asunto Oy Hämeenrannalle käsitellään akordina,4) kaupunki luovuttaa Asunto Oy Hämeenrannan kaikki osakkeet (nrot 1-2000) Padelix Oy:lle 140 000 velattomalla kauppahinnalla (kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa vuoden 2022 aikana),5) Valtiokonttorin hallussa olevat panttikirjat (765/11.52001/940 ja 765/12.3.2001/503) siirretään As Oy Hämeenrannan nimiin ja vallintarajoitus (167/01/8.7.1991/217) puretaan.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, puh. 040 641 6735