

Kunnan omistamien vuokra-asuntojen ja muiden asuntokiinteistöjen omistusjärjestelyt

Kh 11.09.2023 § 164
145/02.06.00/2022

Valmistelija

Kari Kuuramaa, kunnanjohtaja
p. 040 141 7758
kari.kuuramaa@taipalsaari.fi

Kuntalain (410/2015) 126 §:n mukaan Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (*yhtiöittämisvelvollisuus*). Asuntojen vuokraustoiminta on markkinaehtoista toimintaa. Kunta on yhtiöittänyt suurimman osan vuokra-asunnoistaan yhtiöittämisvelvoitteen tultua voimaan kuntalain uudistuksen myötä, mutta jokunen kohde on vielä kunnan suorassa omistuksessa.

Taipalsaaren kunnan omistamista ja hallinnoinnissa olevista vuokraustoimintaan hankittuja osakehuoneistoja ja kiinteistöjä on yhteensä erillisessä oheismateriaalissa eriteltyinä yhteensä 13 kappaletta. Kyseisistä kohteista on käyty neuvotteluja Kiinteistöosakeyhtiö Taipalsaaren Asunnot (jäljempänä TSA) kanssa niiden siirtämisestä apporttina TSA:n omistukseen ja hallintointiin vuonna 2023. Luovutuksesta on laadittu liitteenä oleva luovutussopimus. Sen mukaan kunta luovuttajana luovuttaa luovutussopimuksessa eritellyn omaisuuden TSA:lle maksuksi 10 370 osakkeesta (á 12,5 €). Merkintähinnan määräytymisperusteena on laskennallisesti käytetty yhtiön osakepääoman määrää jaettuna osakemäärällä ennen osakeantia. TSA kirjaa osakkeiden merkintähinnan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kunnalle ei TSA:n kirjanpidollisella käsittelyllä ole merkitystä. Kunta kirjaa uudet osakkeet samoin kuin aiemmat osakeomistuksensa.

Tehtyjen selvitysten mukaan ARA-vuokrarahoitteisia kohteita sitoo ARA:n antaman lausunnon mukaan seuraavat seikat: ARA:lle on tehty kesäkuussa siirtohakemus (Kuhatie 8), mihin liittyy myös taloudellisia vaikutuksia. ARA:n tekemän päätöksen mukaan ko. kiinteistön osalta luovutushintana tulee olla kirjanpitoarvo että miten järjestely tulee toteuttaa.

Siirrettävien asuntojen ja yhden kiinteistön kirjanpidon kokonaisarvo 30.6.2023 on 64.789,62 euroa. Kiinteistövälittäjiltä pyydettyjen arviointien (13 kohdetta) mukainen keskiarvo (sisältäen yhden kiinteistön kirjanpitoarvona) on yhteensä 129.628 euroa.

Asunnot siirretään apporttina TSA:lle käyttäen samoja yleisiä arvionmuodostusperiaatteita kuin yhtiöiden välillä aiemminkin on käytetty sekä saatua ulkopuolisen riippumattomien arviointisijoiden kokonaisarvojen keskiarvoa pois lukien edellä mainittu Kuhatien 8:n kiinteistö, missä arvona käytetään kirjanpitoarvoa.

Tässä yhteydessä ei siirretä muita kiinteistöjä.

Siirrettävälle omaisuudelle ei ole määritetty uudelle omistajalle tuottotavoitetta.

Verottajalta ei ole pyydetty ennakkopäätöstä mahdollisesta verotusvaikutuksista.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kari Kuuramaa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että kunnan omistamien vuokra-asuntojen ja muiden kiinteistöjen omistusjärjestely toteutetaan selostusosassa esitetyllä tavalla 1.1.2024 alkaen.

Lisäksi kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle liitteenä olevan luovutuskirjan hyväksymistä ja oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan sen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä: Kirsi Rehunen poistui esteellisenä (osallisuusjäävi) tämän pykälän käsittelyn ajaksi.