

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Lähtökohta

Kaupunki omistaa asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Bredantie 15 (myöhemmin Yhtiö). Kaupunki osti Yhtiön koko osakekannan vuonna 2019. Osakekauppa liittyi vireillä olevaan kaavoitushankkeeseen (Ak 217, Bredantie 15-17), jossa Yhtiön omistaman tilakiinteistön (tilakiinteistö 402-2-283, pinta-ala 4489 m²) ja kaupungin omistaman päiväkotikiinteistön (tontti 4-49-31, pinta-ala 2718 m²) yhdessä muodostama yksi tuleva tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) (ote kaavaehdotuksen kartasta ja alueen omistuksesta **oheismateriaalina**).

Kaavoitushankkeen osalta kaavaehdotus on ollut nähtävillä talvella 2018 (kaavoitushankkeen internet-sivu, [linkki](#)). Kaavaehdotuksessa Yhtiön omistama tilakiinteistö ja kaupungin omistama tontti muodostavat tulevan tontin, joka käsittää asuinrakennusten korttelialueen (A). Korttelialueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 4400 k-m² ja pysäköinti toteutettavaksi pihakannen alaisena rakenteena. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu edellyttää korttelialueen toteuttamista yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi tulevan tontin muodostaminen edellyttää tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä. Kaavoitushanke ei ole edennyt ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavoitushankkeen etenemiseen liittyy myös maankäyttösopimus.

Kaupunki on selvittänyt vaihtoehtoisia toimintamalleja toisaalta Yhtiön ja toisaalta kaavoitushankkeen mukaisen tulevan tontin osalta. Eri vaihtoehtojen keskinäiseen arviointiin ja tarpeellisten toimenpiteiden valintaan ja niiden toteuttamisen ajankohtaan vaikuttaa merkittävässä määrin tulevan tontin luovutustapa. Tämän vuoksi käsittelyyn tuodaan periaatepäätös tulevan tontin luovutustavasta, jotta sekä kaavoitushanketta että Yhtiöön mahdollisesti kohdistuvien toimenpiteiden valmistelua voidaan edistää.

Tilannetietoa

Kaupungin omistamalla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa toimii varhaiskasvatusyksikkö Daghemmet Grankotten. Rakennuksen kunto on tyydyttävä. Rakennuksessa on suoritettu elinkaarta jatkavia korjauksia siten, että rakennuksen arvioidaan säilyvän käyttökelpoisena vielä muutaman vuoden. Kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttaminen edellyttää, että varhaiskasvatusyksikön toiminta rakennuksessa päättyy. Sivistystoimen ilmoituksen mukaan varhaiskasvatusyksikön toiminta päättyy lähivuosina, arviolta vuosien 2023–2024 aikana, perustuen siihen, että rakennus on ylittänyt käyttöikänsä eikä sitä enää kannata korjata.

Yhtiön omistamalla kiinteistöllä sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Asuinrakennukset ovat huonokuntoiset eikä niissä ole suoritettu korjaustoimenpiteitä. Asuinrakennuksissa ei ole asukkaita. Kaupunki on pyrkinyt pitämään Yhtiön toiminnan ja kustannukset mahdollisimman alhaisella tasolla viimeiset vuodet.

Kaavaehdotuksen mukaisen tulevan tontin luovutustavasta

Tulevan tontin vaihtoehtoiset luovutustavat ovat vuokraus ja myynti. Kaupunginvaltuuston 16.11.2020 (§ 51, [linkki](#)) hyväksymien periaatteiden mukaan kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja on vuokraus ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Kaavoitushankkeen toteuttaminen ja tontin rakentaminen edellyttää tulevan tontin muodostamista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää ennen tontin muodostamista ja merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontin muodostaminen edellyttää tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä, ts. muodostettavan alueen tulee kuulua samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osaomistajan omistusosuus tonttiin sisältyvistä eri kiinteistöjen alueista on sama.

Seuraavassa on esitetty tontin luovutustavan vaikutukset tontin kiinteistönmuodostukseen ja sen edellytyksiin sekä lisäksi arvioitu näiden edellytysten vaikutuksia Yhtiöön kohdistuviin toimenpiteisiin lähinnä taloudellisesta näkökulmasta. Taloudellisen näkökulman vaikutukset perustuvat pääosin kaupungin keväällä 2021 tilaaman asiantuntijapalvelun (kiinteistöjärjestely, verotukselliset seikat sekä yhtiöoikeus) muistioon (**oheismateriaalina**, ei julkaista), jossa on huomioitu silloin esillä olleet vaihtoehdot.

Vuokraus tontin luovutustapana

Mikäli tuleva tontti luovutetaan vuokraamalla, tuleva tontti on muodostettava ennen tontin vuokrausta, jotta tontille maankäyttö- ja rakennuslain mukaan voidaan myöntää rakennuslupa ja tontti rakentaa. Tontin muodostaminen edellyttää tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä. Tällä hetkellä tulevan tontin maa-alue on osittain kaupungin ja osittain Yhtiön omistuksessa.

Seuraavassa esitetään kolme vaihtoehtoa:

- a) kaupunki purkaa Yhtiön osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä,
 - b) Yhtiö myy omistamansa tilakiinteistön kaupungille tai
 - c) kaupunki myy omistamansa tontin Yhtiölle,
- tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämiseksi sekä näiden vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia (suluissa on esitetty kaupungin viranhaltijoiden tekemä karkea ja alustava arvio vaikutuksen euromäärästä).

a) Kaupunki purkaa Yhtiön osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä Yhtiön omistama tilakiinteistö siirtyy suoraan kaupungin omistukseen. Kaupunki omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Kaupunki vastaa tulevan tontin muodostamisesta. Kaupunki vuokraa tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle.

- Yhtiön purkamisesta aiheutuu kaupungille hallinnollisia kustannuksia (10 000–20 000 euroa). Kaupungille ei aiheudu veroseuraamuksia.
- Yhtiön purkamisesta aiheutuu Yhtiölle veroseuraamuksia (tuloverotus, 300 000–500 000 euroa).
- Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu kaupungille sisäisiä kustannuksia (2 000 euroa).
- Tulevan tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu kaupungille (perusvuokra 160 000 euroa).

b) Yhtiö myy omistamansa tilakiinteistön kaupungille

Kaupunki omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Kaupunki vastaa tulevan tontin muodostamisesta. Kaupunki vuokraa tulevan tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle.

- Tilakiinteistön ostaminen edellyttää määrärahavarausta kaupungin talousarviossa (1 500 000–2 500 000 euroa).
- Tilakiinteistön myyntihinta tuloutuu Yhtiölle. Yhtiölle aiheutuu tilakiinteistön myynnistä veroseuraamuksia (tuloverotus, 300 000–500 000 euroa).
- Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu kaupungille sisäisiä kustannuksia (2 000 euroa).
- Tulevan tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu kaupungille (perusvuokra 160 000 euroa).
- Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi, ellei sitä erikseen lopeteta purkamisen, sulautumisen tai jakautumisen kautta. Yhtiön hallinnointi tai yhtiöön kohdistuvat järjestelyt edellyttävät kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttavat kaupungille kustannuksia.

c) Kaupunki myy omistamansa tontin Yhtiölle

Yhtiö omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Yhtiö vastaa tulevan tontin muodostamisesta. Yhtiö vuokraa tulevan tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajalle.

- Yhtiöllä ei ole varoja tontin ostamiseen. Tontin ostaminen edellyttää rahoituksen hankkimista, esimerkiksi kaupungin laina Yhtiölle tai kaupungin sijoitus Yhtiön pääomaan taikka rahalaitoslaina (300 000–1 500 000 euroa).
- Yhtiölle aiheutuu tontin ostamisesta veroseuraamuksia (varainsiirtovero 4 %).
- Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu Yhtiölle kustannuksia (2 000 euroa).
- Tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (300 000–1 500 000 euroa). Kaupungille ei aiheutune tontin myynnistä veroseuraamuksia.
- Tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu Yhtiölle (perusvuokra 160 000 euroa). Yhtiölle aiheutunee maanvuokrasta veroseuraamuksia (tuloverotus), koska vuosittainen maanvuokra arviolta selvästi ylittää Yhtiön toiminnasta aiheutuvat vuosittaiset menot.
- Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi. Yhtiön hallinnointi edellyttää kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
- Tontin kaupan vaihtoehtona on apportti eli tontin sijoittaminen Yhtiön omaan pääomaan apporttiluovutuksena. Yhtiölle aiheutuu apporttiluovutuksesta veroseuraamuksia (varainsiirtovero 4 %).

Myynti tontin luovutustapana

Mikäli tuleva tontti luovutetaan myymällä, tontin muodostaminen ennen tontin myyntiä ei ole välttämätöntä, vaan tontin muodostaminen voidaan jättää ostajataholle.

Seuraavassa esitetään kaksi vaihtoehtoa:

- d) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle,
 - e) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja Yhtiö myy Yhtiön omistaman tilakiinteistön kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle,
- tulevan tontin luovutukseen sekä vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia (suluissa on esitetty kaupungin viranhaltijoiden tekemä karkea ja alustava arvio vaikutuksen euromäärästä).

d) Kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle

- Tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (1 500 000 euroa). Tontin myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Osakekannan myyntihinta tuloutuu kaupungille (2 500 000 euroa). Osakekannan myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Asuinrakentamisen toteuttajataho vastaa tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämistä ja tulevan tontin muodostamisesta.

e) Kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja Yhtiö myy Yhtiön omistaman tilakiinteistön kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle

- Kaupungin myymän tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (1 500 000 euroa). Tontin myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Yhtiön myymän tilakiinteistön myyntihinta tuloutuu Yhtiölle (2 500 000 euroa). Tilakiinteistön myynnistä aiheutuu Yhtiölle veroseuraamuksia (tuloverotus, 500 000 euroa). Tilakiinteistön myynnin myyntivoitto jää Yhtiölle.
- Asuinrakentamisen toteuttajataho vastaa tulevan tontin muodostamisesta.
- Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi. Yhtiön hallinto edellyttää kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Tuleva tontti on myös mahdollista muodostaa ennen tulevan tontin myyntiä. Tällöin vaihtoehdot tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämiseksi ja tulevan tontin muodostamiseksi ovat samat kuin edellä tulevan tontin vuokrauksen kohdalla esitetyt.

Maankäyttösopimus

Lähtökohtaisesti kaavoitushankkeeseen liittyy maankäyttösopimuksen tekeminen ja maankäyttösopimuskorvauksen periminen, mikäli Yhtiö on maanomistajana kaavahankkeen edetessä hyväksymiskäsittelyyn. Tällöin maankäyttösopimus tuodaan päätöksentekoon yhtä aikaa kaavahankkeen kanssa ja maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen kuin kaavahanke hyväksytään valtuustossa. Kaupungin keväällä 2021 tilaamassa asiantuntijapalvelun muistiossa on maankäyttösopimukseen liittyen todettu seuraavaa: Perustilanteessa yhden osakkeenomistajan omistaessa yhtiön koko osakekannan kaikista osakkaan ja yhtiön välisistä asioista ei ole täysin välttämätöntä tehdä sopimusta. Kuitenkin mikäli kaupunki päätyisi myymään yhtiön, saattaisi olla epätarkoituksenmukaista, jos maankäyttösopimusta ei olisi tehty ja yhtiö tällöin olisi saanut paremman aseman kuin muut vastaavassa asemassa olevat maanomistajat. Lisäksi kuntien tulisi kautta linjan kohdella kaikkia osapuolia tasavertaisesti ja tästä näkökulmasta maankäyttösopimuksen tekemättä jättäminen kuntakonserniin kuuluvan yhtiön kanssa saattaisi nousta ongelmalliseksi ja viime kädessä voitaisiin katsoa kaupungin antaneen piilotukea omistamalleen yhtiölle.

Maankäyttösopimuksella olisi taloudellisia vaikutuksia edellä esitettyihin tontin luovutuksen vaihtoehtoihin riippuen vaihtoehdosta ja vaihtoehdon mukaisten toimenpiteiden toteutusajankohdasta. Maankäyttösopimuksen taloudellista vaikutusta ei ole huomioitu esitetyissä vaihtoehdoissa. Todettakoon, että Yhtiöllä ei ole omia varoja maankäyttösopimuskorvauksen (alustava arvio noin 500 000 euroa) maksamiseen.

Yhteenveto

Tulevan tontin vaihtoehtoiset luovutustavat ovat vuokraus ja myynti. Kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaan vuokraus on ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Kysymyksessä

olevan tulevan tontin kohdalla myyntiä luovutustapana voidaan pitää perustellumpana vuokraukseen verrattuna.

Vuokraus luovutustapana edellyttää tontin muodostamista. Tontin muodostamisen edellyttämistä toimenpiteistä aiheutuu välittömiä ja välillisiä (veroseuraamukset) taloudellisia seurauksia, joiden todellinen määrä selviää vasta toimenpiteiden toteuttamisen jälkeen edellä tekstissä esitettyjen euromäärien ollessa kaupungin viranhaltijoiden karkeita ja alustavia arvioita.

Luovuttamalla tuleva tontti myymällä (kaupungin tontti ja Yhtiön osakekanta) on mahdollista välttyä näiltä seurauksilta. Toisaalta tulevan tontin myyminen kahdessa osassa saattaa vaikuttaa tontin kiinnostavuuteen toteuttajatahojen keskuudessa. Tontin toteuttamisen kannalta erityisiä huomioita ovat kaavahankkeessa esitetty maanalainen pysäköintiratkaisu sekä kerrostalojen ja pientalojen sijoittuminen samalle tontille. Näillä seikoilla saattaa olla vaikutusta tontin ja sille rakennettavien asuntojen kiinnostavuuteen toteuttajatahojen ja asunnonostajien keskuudessa ja myös nämä osaltaan puoltavat tontin luovuttamista myymällä.

Tontin luovutustavan valintaan vaikuttaa myös kaupungin taloudellinen tilanne huomioiden tulevien vuosien arvioidut investointimenot.

Edellä mainitun perusteella kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15, Palokunnantie 3) luovutustavaksi esitettiin yhdyskuntavaliokunnalle vaihtoehtoa d) eli myyntiä siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan. Luovutuksen toteuttaminen edellyttää, että valtuustossa hyväksytty kaavahanke tulee voimaan. Kaavahankkeeseen liittyy tässä tapauksessa myös maankäyttösopimuksen tekeminen. Luovutus valmistellaan myöhemmin erikseen ja luovutuksen ajankohdasta päätetään normaalin käytännön mukaisesti talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Yhdyskuntavaliokunta päätti kuitenkin kokouksessaan 7.6.2022 (§ 58) toisin ja esitti, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle tontin luovuttamista vuokraamalla joko vaihtoehdon a) tai b) mukaisesti. Valiokunta suositteli järjestelyn toteuttamista ulkopuolista konsulttia hyödyntäen. Lisäksi valiokunta pyysi kaupunginhallitusta myös päättämään vastuunjaon kaupungin sijoitusomaisuuden hallintaan liittyvissä kysymyksissä.

Kaupunginhallitukselle esitettiin tämän johdosta seuraavaa:

Nykyisessä tilanteessa tulevan tontin luovuttaminen vuokraamalla ei ole mahdollista. Tulevan tontin vuokraus edellyttää tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä tontin muodostamiseksi. Tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistäminen voidaan toteuttaa vaihtoehdon a), b) tai c) mukaisesti. Valitsemalla tontin luovuttamisen vuokraamalla, on samalla päätettävä vuokraamista edellyttävä toteutustapa, edellä mainittujen vaihtoehtojen (a-c) mukaan.

Tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistäminen edellä mainittujen vaihtoehtojen mukaisesti aiheuttaa kustannuksia, joiden määrä ei ole etukäteen tiedossa. Tämän vuoksi esitettiin valiokunnalle tulevan tontin luovutustavaksi myyntiä, jolloin näiltä kustannuksilta olisi mahdollista välttyä. Lisäksi maanalaisen pysäköintiratkaisun sekä pientalojen sijoittumisen samalle tontille kerrostalojen kanssa arvioitiin vaikuttavan tontin kiinnostavuuteen ja puoltavan tontin myyntiä.

Myös kaupungin tulevien vuosien investointitarpeet vaikuttivat tontin luovutustavan esitykseen.

Mikäli tulevan tontin luovutustavassa kuitenkin päädytään vuokraukseen, kaupunginhallituksen tulee päättää, minkä vaihtoehdon mukaista menettelyä tulevan tontin vuokraamisen mahdollistamiseksi esitetään valtuustolle hyväksyttäväksi. Yhdyskuntavaliokunnan esittämissä vaihtoehdoissa a) ja b) tuleva tontti on kaupungin omistuksessa ja vaihtoehdossa c) tuleva tontti on Yhtiön omistuksessa. Vaihtoehtojen a) ja b) merkittävimmät erot ovat, että vaihtoehdossa b) kaupunki ostaa tilakiinteistön, jonka myyntihinta tuloutuu Yhtiölle ja Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi. Näin kokonaisuutena arvioiden tarkoituksenmukaisin menettely tulevan tontin vuokraamiseen olisi vaihtoehto a) (eli että yhtiö puretaan osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä).

Edellä mainitun perusteella esitettiin yhdyskuntavaliokunnan päätöksestä poiketen kaupunginhallitukselle 13.6.2022 toteutustavaksi myynti siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) koko osakekannan (vaihtoehto d). Päätösesitys sai kaupunginhallituksen enemmistön kannatuksen; vähemmistö kannatti yhdyskuntavaliokunnan päätösesitystä eli tontin luovuttamista vuokraamalla joko vaihtoehdon a) tai b) mukaisesti.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti (§ 89) kehottaa kaupunginjohtajan arvioimaan kaupungin sijoitusomaisuuden hallinnan järjestämisen tarkoituksenmukaisin toimintatapa ja ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin.

Hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää kaupungin kiinteän omaisuuden sekä osakkeiden ja muun irtaimen omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta (sisältää muun muassa tonttien luovuttamisen), lukuun ottamatta valiokunnille määrätyn toimivallan osalta, mutta koska valittu vaihtoehto voi vaikuttaa myös talousarvion yhteydessä päätettävään, asia tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on myynti siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) koko osakekannan (vaihtoehto d).

.....

Kaupunginjohtaja poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

Valtuutettu Konsta Saarela esitti valtuutettu Fredrik Waseliuksen ym. kannattamana seuraavaa: "Kaupunginvaltuusto päättää, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on vuokraus vaihtoehdon a tai b mukaisesti. Kaupunginvaltuusto suosittelee ulkopuolisen asiantuntijan hyödyntämistä järjestelyn suunnittelussa ja toteutuksesta."

Valtuutettu Taisto Miettinen esitti valtuutettu Jarkko Huttusen ym. kannattamana asian palauttamista valmisteluun siten, että "valmistelussa tulee

selvittää jakautumisen sekä esillä olleiden myynnin ja vuokraamisen vaihtoehtojen vertailu asiantuntijoiden avulla. Lausuntoa tulee täydentää tältä osin.”

Pöytäkirjaan merkittiin, että valtuusto piti neuvottelutauon klo 19.27–19.37.

Valtuutettu Taisto Miettinen muutti palauttamisesitystään seuraavasti: ”Valmistelussa tulee selvittää ainakin jakautuminen sekä esillä olleiden myynnin ja vuokraamisen vaihtoehtojen vertailu asiantuntijoiden avulla. Lausuntoa tulee täydentää tältä osin.” Valtuutettu Pauli Tuohioja ja valtuutettu Konsta Saarela kannattivat muutettua palautusesitystä.

Puheenjohtajan tiedustellessa valtuustolta, voidaanko asia palauttaa valmisteluun, valtuusto oli yksimielisesti palautuksen kannalla.

Päätös:

Valtuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun seuraavin saatesanoin: ”Valmistelussa tulee selvittää ainakin jakautuminen sekä esillä olleiden myynnin ja vuokraamisen vaihtoehtojen vertailu asiantuntijoiden avulla. Lausuntoa tulee täydentää tältä osin.”

Oheismateriaali:

Ote kaavaehdotuksen kartasta ja alueen omistuksesta
EI JULKAISTA - Asiantuntijapalvelun muistio

KV 13.02.2023 § 4

411/10.00.02.00/2022

Valtuusto palautti kokouksessaan 19.9.2022 asian valmisteluun seuraavin saatesanoin: ”Valmistelussa tulee selvittää ainakin jakautuminen sekä esillä olleiden myynnin ja vuokraamisen vaihtoehtojen vertailu asiantuntijoiden avulla. Lausuntoa tulee täydentää tältä osin”. Kaupunki on tilannut valtuuston palautuspäätöksen perusteella keväällä 2021 laadittuun asiantuntijapalvelun muistioon täydennyksen (**oheismateriaalina**, ei julkaista). Täydennyksessä on käsitelty Yhtiön (eli Asunto Oy Bredantie 15) jakautumista ja sulautumista sekä yhtiömuotoja. Lisäksi täydennyksessä on vertailtu vuokraamisen ja myymisen vaihtoehtoja sekä kaupungin että Yhtiön näkökulmasta johtopäätöksineen.

Yhtiön jakautuminen

Täydennyksen perusteella Yhtiön jakautuminen voisi olla tarkoituksenmukaista ja perusteltua siinä tapauksessa, että Yhtiön omistamalle kiinteistölle myöhemmin rakennettavat asuinrakennukset haluttaisiin eriyttää kahteen tai useampaan eri asunto-osakeyhtiöön tai jos Yhtiön omistama maapohja haluttaisiin eriyttää omaan yhtiönsä ja rakennukset puolestaan yhteen tai useampaan muuhun yhtiöön. Tyypilliset syyt eriyttää asuinrakennukset omiin yhtiöihinsä liittyvät joko tavoitteeseen myydä yhtiöiden osakkeita eri tahoille tai yhtiöiden hallinnon eriyttämistavoitteeseen tai tavoitteeseen pitää rakennusten ylläpitokustannukset erillään esimerkiksi sen vuoksi, että rakennusten ylläpitokustannukset poikkeavat toisistaan paljon rakennusten tyyppin tai niiden laadun eroavaisuuksista johtuen.

Täydennyksen mukaan Yhtiön jakaminen ei kaupungin tapauksessa tuottaisi erityisiä hyötyjä, kun Yhtiön omistamaa kiinteistöä on kaupungin näkökulmasta tarkoitus hallinnoida lähinnä yhtenä isompana yksikkönä.

Todettakoon lisäksi, että valmistelun ja asian käsittelyssä käydyn keskustelun lähtökohtana on koko ajan ollut kaupungin toimiminen asiassa maa-alueen luovuttajana, joko myymällä alueen - jonka jälkeen aluetta ja rakentamista koskevat ratkaisut ovat toteuttajatahon päätettävissä, kaavoituksen ja lainsäädännön sallimissa puitteissa - tai vuokraamalla se, jolloin kaupungille tuloutuisi maanvuokratulo suoraan tai välillisesti Yhtiön kautta. Huomioon ottaen kaupungin ydintehtävät, tulevien vuosien investoinnit sekä kaupungin vähäiset resurssit, kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista lähteä rakennuttamaan kohdetta omin toimin. Täydennyksessä esitetyt näkemykset Yhtiön jakautumiseen liittyvätkin enemmän rakennushankkeen toteuttamiseen kuin nyt käsiteltävänä olevaan periaatepäätökseen tontin luovutustavasta.

Yhtiön sulautuminen

Täydennyksen mukaan asunto-osakeyhtiö on teknisesti mahdollista sulauttaa mihin tahansa kaupunkikonserniin kuuluvaan tavalliseen osakeyhtiöön, keskinäiseen kiinteistöyhtiöön tai asunto-osakeyhtiöön. Huomioon ottaen olemassa olevan kaupunkikonsernin ainoaksi varsinaiseksi vaihtoehdoksi tulisi Yhtiön sulautuminen kaupungin 100 % omistamaan kiinteistöosakeyhtiöön Oy Granilla Ab:hen. Täydennyksessä ei kuitenkaan lähtökohtaisesti pidetä järkevänä, että kiinteistöyhtiöitä tai varsinkaan asunto-osakeyhtiöitä yhdistetään sulautumisella, ellei sulautumisesta synny hallinnollista hyötyä, esimerkiksi jos tavalliseen kiinteistöyhtiöön keskitetään useita kiinteistöjä ja niitä hallinnoidaan keskitetysti. Lisäksi täydennyksessä on todettu huomioiden Oy Granilla Ab:n ollessa ns. ARA-yhtiö, että ARA ei tyypillisesti anna lupaa sulautumiselle, jossa osapuolena on aravalainsäädännöstä johtuvien rajoitteiden alainen yhtiö, mikäli lopputuloksena olisi saman yhtiön taseessa sekä rajoituksenalaisia että vapaarahoitteisia kiinteistöjä.

Vertailu myymisen ja vuokraamisen kesken

Täydennyksessä on todettu, että esityslistalla esitetyt vaihtoehdot a-e) vastaavat asiantuntijan asiasta lausumaa. Valintaa maanvuokrauksen ja myynnin välillä pidetään ennen kaikkea strategisena valintana. Maanvuokravaihtoehtoa (valtuustolle esitetyt vaihtoehdot a-c) harkittaessa on strategisessa mielessä huomioitava se, millaisia kiinteistöjä ja millä sijainneilla kaupungin kannalta olisi tarkoituksenmukaista jättää kaupunkikonsernin omistukseen ja pyrkiä saamaan niistä vuokratuottoa. Täydennyksen mukaan maanvuokravaihtoehto mahdollistaisi myös kaavoitukselliset kehittämistoimet tulevaisuudessa, jos osoittautuisi, että alueen kaavoitus ei palvelisi tulevia tarpeita.

Todettakoon kuitenkin, että pitkän (50 vuotta) maanvuokrasopimuksen aikana kaupungin mahdollisuudet kaavoituksellisiin kehittämistoimiin ovat varsin rajalliset. Lisäksi on huomioitava, että maanvuokralain mukaan kaupunki voi vuokra-ajan päättyessä joutua lunastamaan itselleen alueella olevat vuokralaisen rakennukset, laitteet, laitokset sekä puut ja pensaat. Näin ollen päätöksen mahdollisen vuokravaihtoehdon puolesta tulisikin perustua ensisijaisesti kaupungin tavoitteeseen saada alueesta pitkäaikaista tuottoa maanvuokran muodossa.

Täydennyksessä on todettu, että valtuustolle esitetyistä vaihtoehdoista vaihtoehto d) (Kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle) on kokonaisuutena arvioiden yksinkertaisin; tällöin omistuksen yhtenäistäminen jää ostajataholle tehtäväksi, eikä kaupungille tule tarvetta toteuttaa Yhtiön purkumenettelyä. Yhtiön purkamiseen liittyviä kustannuksia ei

tällöin myöskään synny, ja toisaalta kaupunki voi edetä myynnin suhteen nopeammalla aikataululla, mikä voi olla perusteltua, kun otetaan huomioon rakentamisen viilentyvät suhdannenäkymät.

Vaihtoehdot a-e)

Mikäli päätöksenteossa päädytään siihen, että alue halutaan pitää kaupungin omistuksessa, vaihtoehtoina ovat, että

- a) kaupunki purkaa Yhtiön osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä,
- b) Yhtiö myy omistamansa tilakiinteistön kaupungille tai
- c) kaupunki myy omistamansa tontin Yhtiölle.

Maanvuokravaihtoehdossa tulee vaihtoehdon c) osalta kyseeseen aiemmin esitettyyn verrattuna myös, että kaupunki jäisi Yhtiön kautta harjoittamaan maanvuokrausta, jolloin Yhtiö tulisi muuttaa keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, ja kaupunki osakkeenomistajana voisi pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrata kolmannelle osakashallinnassaan olevan alueen. Tällöin tuotto maanvuokraoikeudesta tulisi suoraan kaupungille ja vuokratulo olisi kaupungille verovapaata. Huomioitava on kuitenkin, että Yhtiö jäisi edelleen kaupungin hallinnoitavaksi.

Maanvuokran näkökulmasta vaihtoehdot a) ja b) ovat tarkoituksenmukaisemmat. Vaihtoehtoon a) liittyvät hallinnolliset kustannukset ovat perusteltavissa, kun huomioidaan Yhtiön hallinnoinnista aiheutuvat vuosittaiset kustannukset ja siihen sidotut henkilöresurssit.

Mikäli päätöksenteossa taas päädytään luovuttamaan tontti myymällä se, vaihtoehtoina ovat, että

- d) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle, tai
- e) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja Yhtiö myy Yhtiön omistaman tilakiinteistön kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle.

Myyntiä puoltaa se, että tontin muodostaminen ennen tontin myyntiä ei ole välttämätöntä, vaan tontin muodostaminen voidaan jättää ostajataholle. Kuten edellä on tuotu esiin, tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistäminen vaatii vaihtoehdosta riippuen erilaisia toimenpiteitä, joiden taloudellisiin vaikutuksiin liittyy erinäisiä epävarmuustekijöitä. Myyntitilanteessa vaihtoehto d) on taloudellisesti ja hallinnollisesti tarkoituksenmukaisin.

Kyse on tässä vaiheessa periaatepäätöksestä, jonka pohjalta toisaalta kaavoitushanketta ja toisaalta Yhtiöön mahdollisesti kohdistuvien toimenpiteiden valmistelua voidaan edistää. Päätöksentekoa vaikeuttaa luonnollisesti se, että riippumatta valitusta vaihtoehdosta, sen toteuttamiseen mennee vielä runsaasti aikaa. Mikäli valitaan myynti vaihtoehdoksi, kaupunki luonnollisesti päättää toteuttamisen ajankohdan sekä tontista ja osakkeista saatavan vähimmäishinnan. Vuokravaihtoehdon kohdalla taas on huomioitava, ettei ole kovin tarkoituksenmukaista ainakaan taloudellisesta ja hallinnollisesta näkökulmasta enää muuttaa toimintatapaa toimenpiteisiin ryhtymisen jälkeen.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 12.12.2022 (§ 186) esitettiin kannatettu esitys, että luovutustapa olisi vuokraus vaihtoehdon a tai b mukaisesti. Esitys hävisi kuitenkin äänestyksessä, jossa pohjaehdotus voitti äänin 4-1, kahden jäsenen äänestäessä tyhjää.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on myynti siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) koko osakekannan (vaihtoehto d).

.....

Kaupunginjohtaja poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

Valtuutettu Konsta Saarela esitti valtuutettu Patrick Nystenin ym. kannattamana seuraavaa: "Valtuusto päättää, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on vuokraus vaihtoehto a:n mukaisesti."

Suoritettussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja Saarelan ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", pohjaehdotus voitti äänin 19–15 (Jaa – Ala-Reinikka, Ant-Wuorinen, Huttunen, Häyrinen-Immonen, Johansson, Kauppila, Kiesiläinen, Korpela, Lehmuskoski, Miettinen, Mollgren, Nuutinen, Palojoki, Pesonen, Rintämäki-Ovaska, Salminen, Tupämäki, Villa, Wahlstedt; Ei – Aitola, Björk, Colliander-Nyman, Hammarberg, Lerche, Löfstedt-Söderholm, Nysten, Saarela, Sederholm, Stenberg, Stolt, Vaenerberg, Waselius F., Waselius L. Westermarck), yhden äänestäessä tyhjää (Rehn-Kivi).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Täydennys asiantuntijapalvelun muistioon