

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 4110163

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 3540121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asiassa käsitellään kaupungin kokonaan omistaman Oy Granilla Ab:n (jäljempänä Granilla) ja yhdessä HOASin kanssa (kaupunki 51 % ja HOAS 49 %) omistaman Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n (jäljempänä Juus) luovuttamista. Molemmat kohteet ovat ns. Ara-kohteita.

Aiemmat päätökset asiassa

Kaupunkistrategiaan perustuen teetettiin konsulttiselvitys asuntokannan kehittämisestä, joka esiteltiin kaupunginhallitukselle 11.3.2024 (§ 37).

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan [15.4.2024 \(§ 54\)](#), että sille valmistellaan esitys (tarjouspyyntö) Granillan ja Juusin luovuttamisesta kolmannelle taholle, maa-alueen pysyessä kaupungin omistuksessa.

Kaupunginhallitukselle valmisteltiin tarjouspyyntö, jolla etsittiin yhteistyötahoa, jonka kanssa myyjät käyvät jatkoneuvotteluja tavoitteena mainittujen kohteiden luovuttaminen yhteistyötaholle myöhemmin. Kaupunginhallitus hyväksyi valmistelun kokouksessaan [27.5.2024 \(§ 78\)](#).

Kaupunki julkaisi tarjouspyynnön kaupungin verkkosivuilla sekä lähetti sen 14:lle yhteisölle. Tarjouksia saatiin kaksi: TA-Yhtymä Oy -konsernilta ja Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:n lukuun. Molemmat tarjoajat antoivat tarjouksen molempien yhtiöiden osalta, ja tarjoukset sisälsivät suunnitelmat jatkokehittämisestä sekä referenssit Ara-vuokraustoiminnasta. Tarjoukset ovat indikatiivisia ja edellyttävät due diligence -tarkastusta. Kaupunginhallitus päätti [18.11.2024 \(§ 161\)](#) aloittaa neuvottelut molempien tarjoajien kanssa.

Reunaehdot tulevalle luovutukselle

Granilla ja Juus ovat ns. ara-kohteet, jotka voidaan luovuttaa vain tietyille hyväksytyille tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (jäljempänä Varke; aiemmin Ara) nimeämille tahoille. Varke vahvistaa rajoitusten alaisen ara-kohteen luovutuskorvauksen luovutuksensaajan nimeämisen yhteydessä. Luovutuskorvaus on samalla ara-kohteen korkein luovutushinta. Näin ollen Granillan ja Juusin tulevassa luovutuksessa luovutushinta on etukäteen määriteltä ja luovutuksensaaja tulee valita muilla kaupungin intressiä tukevien tekijöiden perusteella kuin hinnalla.

Tarjouspyynnön mukaan tulevassa luovutuksessa noudatetaan seuraavia reunaehtoja:

- Yhtiöiden osakekanta luovutetaan kokonaisuudessaan yhdelle luovutuksensaajalle. Ensisijaisena tavoitteena on luovuttaa Granilla ja Juus samalle luovutuksensaajalle, mutta tarjouksen voi toissijaisesti antaa

ehdollisena vain toisen yhtiön osalta, jolloin luovutuksensaajina voi siten olla yhteensä kaksi (Granillan kohdalla eri kuin Juusin kohdalla).

- Juusin osakekanta luovutetaan yhdelle luovutuksensaajalle, vaikka luovuttajana onkin kaksi omistajatahoa.
- Kohteet luovutetaan kokonaisuudessaan varoineen ja velkoineen.
- Luovutuksensaajan tulee kauppakirjassa sitoutua siihen, että Ara-asuntojen määrä Kauniaisissa on (nykyisten) Ara-rajoitusten päättymisen jälkeenkin vähintään 140 asuntoa Granillan luovutuksensaajan kohdalla ja vähintään 60 asuntoa Juusin luovutuksensaajan kohdalla.
- Kiinteistökohteiden vuokraamia maa-alueita ei myydä.

Lisäksi on ilmoitettu, että yhteistyötahon valinnassa painotetaan muun muassa seuraavia seikkoja:

- Kaupunkistrategiassa esitettyjen erilaisten tavoitteiden huomioiminen, erityisesti [strategian](#) kohdassa 2 mainitut.
- Kutakin kohdetta ympäröivän alueen huomioiminen tulevassa mahdollisessa kiinteistökehityksessä. - Asuntokannan monipuolisuuden kehittäminen vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeisiin eri elämänvaiheissa.
- Kaupungin ikääntyvän väestön huomioiminen.
- MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteiden ja kohtuuhintaisten asuntojen huomioiminen kohteiden kiinteistökehityksessä.
- Nykyisten asukkaiden huomioon ottaminen luovutuksen jälkeen.
- Asukkaiden huomioiminen mahdollisissa myöhemmissä muutostilanteissa.

Tarjouspyyntö kokonaisuudessaan löytyy kaupunginhallituksen [18.11.2024](#) kokousasian liitteenä. Kysymyksessä olevien ARA-kohteiden tarkemmat tiedot ovat **oheismateriaalina**.

Jatkovalmistelu

Kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla on jatkettu valmistelu yhteistyössä HOASin sekä Granillan isännöitsijän kanssa. On tavattu tarjoajat, käyty kohteiden tutustumiskäynneillä näiden kanssa sekä toimitettu asiakirja-aineistoa. Kesäkuun lopussa lähetettiin Varkelle hakemus luovutuksensaajan nimeämisestä ja luovutuskorvauksen vahvistamisesta yhden tarjoajan osalta. Vastaava hakemus tullaan lähettämään myös toisen tarjoajan osalta, kunhan puuttuvat asiakirjat on saatu.

Kokouksessa 1.9.2025 TA-Yhtymä Oy:n ja Avara Oy:n edustajat esittelevät lyhyesti suunnitelmiaan luovutettavien kohteiden suhteen.

Kohteisiin perehtyminen ja tarkempien suunnitelmien laatiminen vie luonnollisesti tarjoajien voimavaroja, minkä takia olisi asianmukaista lähiaikoina saada päätettyä kumman tarjoajan kanssa käydään jatkoneuvottelut. Kun Varken päätös luovutushinnasta on saatu, tarkoitus on tuoda kaupunginhallitukselle päätettäväksi luovutuksensaajan valinta, minkä jälkeen luovutuksen valmistelu jatkuu.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus merkitsee saadut selvitykset tiedoksi.

.....

Merkittiin, että tämä asia käsiteltiin kokouksen alussa asian 2 ”Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)” jälkeen.

Jäsen Sami Villa poistui esteellisenä kokouksesta (yhteisöjäävi).

Kaupunginjohtaja selosti asiaa. Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju ja kaupunginlakimies Lena Filinpsson-Korento olivat paikalla vastaamassa kysymyksiin.

Kuultiin neuvottelukumppanien esittelyt. TA-Yhtymä Oy:n puolesta selvityksen antoi toimitusjohtaja Jouni Linnavuori ja Avara Oy:n puolesta CO and CDO, Partner Tuomas Rantsi sekä Project Developement Manager Antti Ropponen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Oheismateriaali:

Granillan ja Juusin tiedot