

Asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) osakekannan ostaminen

411/10.02.03/2014, 432/00.01.00/2018

KV 11.03.2019 § 7

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on laatimassa osoitteissa Bredantie 15-17 ja Palokunnantie 1-3 asemakaavan muutosta (ote asemakaavan muutosehdotuksesta **oheismateriaalina**). Asemakaavan muutosehdotuksen asuinrakennusten korttelinosan (A) tuleva tontti 4-49-33 muodostuu kaupungin omistamasta alueesta (2718 m<sup>2</sup>, tontti 4-49-31) ja Yhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) omistamasta alueesta (4489 m<sup>2</sup>, osa kiinteistöstä RN:o 2:283). Muodostuvalle tontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 4400 k-m<sup>2</sup> ja pysäköinti toteutetaan pihakannen alaisena rakenteena. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn.

Kaupungin omistamalla alueella sijaitsevassa kiinteistössä toimii päiväkotigrankotten. Kaavavalmistelun alkuvaiheessa sivistystoimen antamana lähtötietona oli, että päiväkodin hoitopaikat voidaan sijoittaa kaupungin muihin yksiköihin ja siten luopua päiväkotirakennuksesta kaavan toteutuksen käynnistyessä, mutta myöhemmin sivistystoimi ilmoitti lausunnossaan, että päiväkodista ei voida luopua ainakaan nopeassa aikataulussa. Asemakaavan muutosta laadittiin alunperin kokonaisuutena vaiheittainen toteutus mahdollistaen siten, että vaiheistus jakautuisi likimain Yhtiön (vaihe 1) ja kaupungin (vaihe 2) omistamien alueiden mukaisesti. Vaiheistuksen tarkoituksena oli varautua päiväkotigrankottenin siirtymäajan venymiseen. Asemakaavamuutoksen sisältö on kuitenkin muuttunut valmistelun aikana siten, että Yhtiön omistaman alueen toteuttaminen ensin ei ole taloudellisesti kannattavaa huomioiden Yhtiön omistaman alueen alhainen rakentamishokkuus ja rakenteellisen pysäköinnin kustannukset. Kaavaratkaisun toteutusedellytykset kokonaisuutena ovat kuitenkin edelleen olemassa.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli 5.6.2018 § 60 periaatepäätöstä määrärahan (2 000 000 euroa) varaamiseksi vuoden 2019 talousarvioon, jotta Yhtiön omistama tulevan tontin tontinosa voitaisiin ostaa kaupungin omistukseen. Valiokunta kuitenkin katsoi, että kaavoitusprosessin tulee edetä normaaliin tapaan ilman että kaupunki lunastaa yksityisen tahon omistamia tontinosa ja päätti olla esittämättä KH:lle sekä edelleen KV:lle määrärahavarausten tekemistä vuoden 2019 talousarvioon.

Yhdyskuntavaliokunnan ehdotus kaavoitusprosessin etenemisestä normaaliin tapaan tarkoittaisi, että Yhtiö voisi ostaa kaupungin omistuksessa olevan tulevan tontin tontinosa. Tämä vaihtoehto ei ole kaupungin edun mukainen, mikäli päiväkotitoimintoja alueella halutaan jatkaa toistaiseksi. Mikäli kaavoitusprosessia ei edistetä, Yhtiö vetäytynee kaavahankkeesta ja ryhtyy toteuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa. Tällöin kaupunkikaan

ei voisi jatkaa kaavoitusprosessia omistamansa alueen osalta, koska kaavaratkaisussa on kyse kokonaisuudesta ja järjestelyt (mm. piha-alueet, pysäköinti ja ajoliittymät) edellyttävät sekä kaupungin että Yhtiön omistamaa aluetta koko laajuudessaan. Mikäli kaupunki hankkisi Yhtiön omistaman alueen omistukseensa tai hallintaansa, päiväkotitoiminta alueella voisi jatkua siihen asti, että päivähoitopaikat saadaan järjestettyä hallitusti muihin kiinteistöihin. Tämän jälkeen kaupunki voisi luovuttaa asemakaavan muutoksella muodostuvan kokonaisuuden toteuttajataholle. Näin ollen hankintaan investoitava rahasumma olisi luonteeltaan tilapäinen sijoitus.

KH käsitteli periaatepäätöstä määrärahan varaamisesta 11.6.2018 § 102 ja päätti merkitä yhdyskuntavaliokunnan päätöksen tiedoksi ja lisäksi edellyttää ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta selvitystä siitä, miten toiminto uudelleen järjestetään, sekä millä toimenpiteillä ja aikataululla päiväkotirakennuksesta voidaan luopua.

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182675-6>

Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta on 21.8.2018 § 67 antanut lausuntonsa.

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182690-6>

Valiokunta totesi lausunnossaan, että ennusteiden mukaan ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen lapsimäärät kasvavat vuoteen 2025 saakka ja saman ajanjakson kuluessa ostosopimukset Folkhälsanin (vuonna 2019) ja Bensowin (vuonna 2021) kanssa päättyvät. Lausunnon mukaan useiden ehtojen tulee täytyä, jotta kaupunki voisi luopua päiväkotia Grankottenin käyttämästä kiinteistöstä ja tämä on mahdollista aikaisintaan vuodesta 2020 lähtien. Todettakoon, että myöhemmin on selvinnyt, että tämä voi olla aikaisintaan vuoden 2021 lopussa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.11.2018 § 53 talousarvion vuodelle 2019. Talousarvion investointiohjelmaan ei ole sisällytetty määrärahaa Yhtiön omistaman alueen ostamiseksi. Sen sijaan talousarviossa on varattu osakepääomaan määräraha 2 050 000 euroa perusteluna, että kaupunki varautuu vuonna 2019 määrärahavarauksella muun muassa mahdolliseen maa-alaa koskevaan kiinteistöosakeyhtiön osakekauppaan.

KH käsitteli 3.9.2018 § 126 selvitystä päiväkotia Grankottenista suhteessa vireillä olevaan asemakaavan muutokseen jättäen asian pöydälle ja päätti 19.11.2018 § 184 asian palauttamisesta uuteen valmisteluun.

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182729-6>

Kaupungin viranhaltijat ovat jatkaneet neuvotteluja Yhtiön ja yhtiön osakkeet omistavan tahon edustajien kanssa ja selvittäneet vaihtoehtoja asian ratkaisemiseksi. Yhtiön osakkeet omistavan tahon edustajat ovat neuvotteluissa tarjonneet Yhtiön koko osakekannan kaupungin ostettavaksi hintaan 1 550 000 euroa edellytyksellä, että osakekauppa tehdään odottamatta asemakaavan muutoksen edistymistä. Kaupungin ostaessa Yhtiön osakkeet tulee kaupungin maksettavaksi kauppahinnan lisäksi varainsiirtovero (2 %), mikä kauppahinnasta 1 550 000 euroa tarkoittaa varainsiirtoveroa

31 000 euroa, joka maksetaan myös osakepääomaan varatusta määrärahasta.

Yhtiö omistaa kiinteistön RN:o 2:283 ja sillä sijaitsevat kaksi asuinrakennusta (ote kantakartasta **oheismateriaalina**). Kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä sijaitsee kaksi vuonna 1957 valmistunutta rakennusta, joiden kerrosalat ovat 370 k-m<sup>2</sup> (talo A) ja 107 k-m<sup>2</sup> (talo B). Kummassakin rakennuksessa on yksi asuinhuoneisto. Rakennuksissa ei ole suoritettu ylläpitoa suurempia korjaustöitä. Kiinteistön karttapinta-ala on 4659 m<sup>2</sup>, johon sisältyy kaupungin omistama määräala 88 m<sup>2</sup> Bredantien katualueella. Asemakaavan muutosehdotuksessa kiinteistöstä on osoitettu 4489 m<sup>2</sup> tulevaan tonttiin 4-49-33, loppuosa kiinteistöstä (170 m<sup>2</sup>) on katualuetta.

Yhtiön osakkeista tarjotun hinnan lähtökohtana on kiinteistön arvo voimassa olevan kaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa. Kumpikin osapuoli on teettänyt arviolausunnot (**oheismateriaalina** vain KV:n jäsenille) kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten arvosta. Kaupungin tilaamassa arviolausunnossa on arvion tulos 1 100 000 euroa (+/-5 %) arvion perustuessa maapohjan ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusosikeuden (3 rakennuspaikkaa, yhteensä 700 k-m<sup>2</sup>) hintaan. Arviossa kiinteistön potentiaalinen katsotaan olevan uudisrakentamisessa, mikä edellyttää nykyisten rakennusten purkamista eikä niille näin ollen ole annettu arvoa. Yhtiön omistajatahon tilaamassa arviossa arvion tulos on 1 250 000–1 500 000 euroa nykyinen kaavoitus sekä kiinteistöjen remointitarve huomioiden. Arvion mukaan kiinteistö on pääosiltaan perusteellisen remontin/modernisoinnin tarpeessa. Tämän lisäksi tarjottuun hintaan on sisällytetty huoneistojen tuottoarvoa, sillä molemmat huoneistot on vuokrattu. Lisäksi tarjotussa hinnassa on huomioitu odotusarvoa, jota kiinteistölle on muodostunut hyväksymiskäsittelyvaiheeseen edenneen kaavamuutoksen myötä. Arvioiden tulosten keskiarvo (1 237 500 euroa) alittaa Yhtiön edustajien tarjoaman kauppahinnan, mutta on arvioitavissa, että Yhtiön omistaman maa-alueen arvo KV:n myöhemmin erikseen hyväksymän kaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen on noin 1,5-kertainen kauppahintaan verrattuna.

Yhdyskuntatoimi on KH:n ohjeistuksen mukaisesti (KH 10.12.2018 § 197) neuvotellut Yhtiön edustajien kanssa osakkeiden kauppahinnasta. Uusia kiinteistöarvioita ei ole kuitenkaan tilattu, koska niiden ei ole katsottu tuottavan neuvottelujen tueksi sellaista lisäarvoa, joka vaikuttaisi neuvottelutulokseen osakkeiden kauppahinnasta. Käytyjen neuvottelujen perusteella myyjätaho on hyväksynyt, että kaavamuutoksen valmistelua varten tehdyn suunnittelutyön kustannukset sisältyvät tarjottuun kauppahintaan eikä niitä korvata erikseen. Osakkeiden kauppahintaan, 1 550 000 euroa, ei esitetä muutosta.

Yhtiön tilinpäätösasiakirjojen perusteella Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista velkaa ja Yhtiön maksuvalmius on tyydyttävällä tasolla. Kiinteistön rasiustodistuksen (5.12.2018) perusteella omaisuuteen ei kohdistu rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Käytössä olevan asiakirja-aineiston perusteella Yhtiön taloudellisen tilanteen voidaan katsoa olevan tasapainossa.

Kaupungin ostaessa Yhtiön osakkeet siirtyy Yhtiö kaupungin omistukseen.

Yhtiö vastaa Yhtiön hallinnon ja hoidon järjestämisestä yhtiöjärjestyksen määräykset huomioiden. Yhtiön hallinnon ja hoidon järjestäminen edellyttää Yhtiöltä isännöitsijäpalvelun ja huoltoyhtiön hankintaa. Yhtiön kulut rahoitetaan yhtiökokouksen päättämällä yhtiövastikkeella, jonka osakkeenomistaja (kaupunki) suorittaa Yhtiölle. Käytännössä yhtiövastike maksettaisiin yhdyskuntatoimen tilakeskuksen käyttömenoista. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston haltija (kaupunki) on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan huoneiston sisäkorjauksista, lukuun ottamatta Yhtiön vastuulla olevia rakenteesta johtuvia vikoja sekä johtoja (vesi-, viemäri-, lämpö-). Huoneistojen ollessa osakkeenomistajan (kaupunki) hallinnassa siirtyvät vuokrasopimukset nykyiseltä osakkeenomistajalta kaupungille ja kaupunki toimii vuokranantajana suhteessa vuokralaisiin. Huoneistojen vuokrauksesta saatavien vuokratuottojen voidaan arvioida kattavan kaupungin suoritettavaksi tulevan yhtiövastikkeen määrän.

Kaupungin ostaessa Yhtiön osakkeet jää kiinteistö edelleen Yhtiön omistukseen. Yhtiö olisi edelleen kaavoitusprosessissa asianosainen ja muun muassa mahdollisen maankäytösopimuksen osapuoli ja sopimukseen sisältyvän sopimuskorvauksen maksaja. Kiinteistön ollessa Yhtiön omistuksessa ja tontin 4-49-31 ollessa kaupungin omistuksessa asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen tulevan tontin 4-49-33 muodostaminen ei ole mahdollista tulevan tontin omistuksen ollessa eriytynyt. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen tulevan tontin muodostaminen edellyttäisi omistuksen yhtenäistämistä, esimerkiksi kiinteistönluovutusta Yhtiön ja kaupungin välillä tai Yhtiön purkamista ja sen omaisuuden siirtymistä kaupungin omistukseen taikka asemakaavan muutosehdotuksen (tonttijaon) muuttamista maa-alueen omistusta vastaavaksi. Mikäli kaupunki ostaa Yhtiön osakkeet, arvioidaan ja tuodaan tarvittaessa erikseen käsittelyyn toimenpiteet tulevan tontin omistuksen yhtenäistämiseksi tai asemakaavan (tonttijaon) muuttamiseksi maa-alueen omistusta vastaavaksi. Mikäli tulevan tontin omistus sen luovutuksen ajankohtaistuessa olisi edelleen eriytynyt, kaupunki luovuttaisi kolmannelle taholle (tulevan tontin toteuttajalle) Yhtiön osakkeet ja tontin 4-49-31 taikka tuleva tontti luovutettaisiin kahden eri luovuttajatahon (kaupunki ja Yhtiö) toimesta.

Kaupungin näkökulmasta olisi yksinkertaisempaa Yhtiön osakkeiden ostamisen sijasta saada ostaa Yhtiöltä kiinteistö rakennuksineen. Tällöin kaupunki välttyisi varainsiirtoveron maksamiselta ja Yhtiön hallinnoinnista aiheutuvien kulujen maksamiselta ja lisäksi asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen tulevan tontin omistus olisi yhtenäinen ja tontti muodostettavissa. Kiinteistönkauppa edellyttäisi myyjätahon suostumusta sekä erillistä määrärahavarausta maa-alueiden hankintaan. Yhtiön osakkeet omistava taho on kuitenkin ilmoittanut, ettei ole halukas myymään Yhtiön omistamaa kiinteistöä ja sillä sijaitsevia rakennuksia kaupungille.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kaavoitusprosessin edistäminen on kaupungin edun mukaista kaavamuutoksen lisätessä kaupungin niukkaa tontti-varantoa. Asemakaavan muutos mahdollistaa merkittävän määrän asuntotuotantoa keskeiselle paikalle kävelyetäisyydellä Kauniaisten keskustasta ja juna-asemasta. Kaupungin hankkiessa Yhtiön osakkeet omistukseensa on kaavamuutoksella muodostuva tuleva tontti kokonaisuudessaan ainakin välillisesti kaupungin hallinnassa. Tällöin kaupunki voisi ajoittaa ja toteuttaa tulevan tontin luovuttamisen ja toteuttamisen asuntopoliittisesti ja

taloudellisesti tehokkaalla tavalla huomioiden myös päiväkotit Grankottenin toiminnan järjestämisen. Mahdollisesta korvaavasta kunnallisesta päiväkodista päätetään erikseen tarpeeseen perustuen, päiväkotiselvityksen valmistumisen jälkeen.

KH oli kokouksessaan 10.12.2018 palauttanut asian paitsi lisäneuvottelujen käymiseksi osakkeista maksettavan hinnan määrittelemiseksi myös sen selvittämiseksi, miten päiväkotit Grankottenin toiminta järjestetään siinä vaiheessa kun asemakaavan muutos on vahvistettu.

KH:n päätös 25.2.2019 (§ 24) päiväkotit Grankottenin toiminnan järjestämisestä kaavamuutoksen jälkeen on syntynyt äänestyksen jälkeen, jossa jäsen Pesosen ehdotus "Samalla KH korostaa, että toiminnan jatkuvuutta tulee vaalia varmistamalla päiväkodin lapsille ja henkilöstölle paikat Kauniiaisissa hyvissä ajoin ennen päiväkodin toiminnan päättymistä nykyisessä kiinteistössä." hävisi äänin 3–3, puheenjohtajan äänen ratkaistessa, jäsen Johanssonin päätökseksi tulleelle ehdotukselle, että "päiväkotit Grankottenin toiminnalle on osoitettava korvaavat tilat hyvissä ajoin ennen kuin toiminta päättyy nykyisessä kiinteistössä, ellei päiväkotiverkostonselvityksessä ole osoitettu tarpeen muuttuneen merkittävästi".

Lisäksi KH päätti 25.2.2019 (§ 24) oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan kauppakirjan.

KH:

KV päättää, että kaupunki ostaa Asunto Oy Bredantie 15 -nimisen yhtiön koko osakekannan tarjottuun hintaan 1 550 000 euroa.

.....

Ennen kokouksen alkua **oheismateriaaliin** lisättiin tilinpäätösasiakirjat 2017 ja rasiustodistus (vain KV:n jäsenille).

Keskustelun alettua valt. Nysten ehdotti, että kaupunki ei osta Asunto Oy Bredantie 15 osakekantaan eikä muodosta uutta yhtiötä. Hän ehdotti myös, että Asunto Oy Bredantien 15 omistama kiinteistö pysyy asuinpienalojen korttelialueena. Ehdotus raukesi kannatuksen puuttuessa.

Päätös:

KV päätti, että kaupunki ostaa Asunto Oy Bredantie 15 -nimisen yhtiön koko osakekannan tarjottuun hintaan 1 550 000 euroa.

Valt. Nysten ilmoitti päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteensä.