

Kunnan vuokratilojen yhtiöittäminen

Tokitoim 13.11.2023 § 27
132/02.07.00/2023

Valtuusto päätti 18.09.2023 § 38 käynnistää kunnan asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan yhtiöittämisen siten, että sekä vuokraustoiminta että vuokra-asuntokiinteistöt ja -osakkeet siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Tavoitteena on suorittaa siirto siten, että yhtiö aloittaa toimintansa viimeistään 1.1.2025.

Tehdyn esiselvityksen mukaan vaihtoehtoina olisi siirtää perustettavalle yhtiölle ainoastaan asunto-osakkeet ja rakennukset taikka näiden lisäksi myös maapohjat. Mikäli maapohjat jäävät kunnalle, perustettava yhtiö suorittaa niistä kunnalle vuokraa. Kunta saa lisäksi kiinteistöverotuloa siirtyneistä rakennuksista.

Yhtiöittäminen toteutetaan joko liiketoimintakauppana tai kunnan yhtiöön tekemänä apporttisijoituksena. Liiketoimintakaupassa kunta myy rakennukset perustamalleen kiinteistöyhtiölle käyvin arvoin. Yhtiö maksaa kunnalle käyvän arvon mukaisen kauppahinnan. Kunta käyttää kauppahintasaatavan maksamalla vastaanottavan yhtiön osakepääoman ja loppukauppahinta jää kunnan ja yhtiön väliseksi lainasaamiseksi, josta kunta perii yhtiölle vähennyskelpoista korkoa.

Apporttisijoituksessa kunnan vuokra-asuntojen omistus siirretään uudelle yhtiölle vastikkeena yhtiön osakkeiden saamisesta. Apporttisijoitusta ei tarvitse rahoittaa eikä yhtiölle synny vähennyskelpoisia korkokuluja. Selvityksen perusteella liiketoimintakauppaa voidaan pitää apporttisijoitusta tarkoituksenmukaisempana toteuttamismuotona.

Laaditussa esiselvityksessä yhtiöittämisen valmisteluvaihe on jaettu seuraaviin toimenpiteisiin:

- Kiinteistöarviointien laatiminen (ulkopuolinen arvioitsija)
- Pääomarakenteen (oman ja vieraanpääoman rahoituksen) ja omistajatuloutuksen suunnittelu
- Ennakkoratkaisuhakemus verottajalta, varainsiirtovero
- Omaisuuden arvostus ja ennakkopäätöksen haku verottajalta
- Yhtiöitettävien toimintojen ja siirtyvien tase-erien määrittely
- Henkilöstöasiat (työsuhde-edut, työehtosopimukset, eläkevastuut, henkilöstön informointi)
- Juridisten asiakirjojen laatiminen (kauppa- ja siirtokirjat, yhtiön perustamiseen, hallintoon ja valvontaan liittyvät asiakirjat, yhtiöjärjestys, kaupparekisteri-ilmoitus)
- Pääoma- ja rahoitusasiakirjojen laatiminen
- Yhtiön sopimukset
 - Taloushallinto ja taloushallintojärjestelmät
 - ICT-palvelut
 - Kiinteistöjen vuokrasopimukset
 - Kiinteistöjen huoltopalvelut
- Päätöksentekomateriaalin laatiminen
- Yhtiöittämisen täytäntöönpanoa koskevat päätökset

Yhtiöittämisen varsinainen toteuttaminen tapahtuisi seuraavien toimenpiteiden myötä:

- Yhtiön perustaminen (kaupparekisteri-ilmoitus)
- Liiketoimintakaupan toteutus
- Organisoituminen (toimitusjohtaja ja muut vastuuhenkilöt sekä hallituksen kokoonpano)
- Yhtiön sopimusten solmiminen (hankinta- ja myyntisopimukset)
- Henkilökunnan siirtymisen toteuttaminen
- Prosessien ja järjestelmien kehittäminen
- Tiedottaminen

Päätösehdotus

Toimikunta käy lähetekeskustelun yhtiöittämisen yksityiskohdista.

Päätös

Toimikunta kävi lähetekeskustelun yhtiöittämisen yksityiskohdista.