

Liiketoiminnan luovutus Pöytyän kunnalta Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:lle

Khall 28.10.2024 § 202

Pöytyän kunta on harjoittanut omana toimintanaan asuntojen vuokraamista lähinnä sosiaalisin erityistarveperustein. Perustetta asuntovuokraamiselle sosiaalisin erityistarveperustein ei enää ole sosiaalipalvelujen järjestämisvastuun siirryttyä Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle 1.1.2023. Kunnan antaessa vuokralle omistamiaan asuntoja ilman sosiaalista perustetta se toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin toimintaa koskee kuntalain (410/2015) mukainen yhtiöittämisvelvollisuus.

Pöytyän kunnanvaltuusto on päätöksellään 18.9.2023 § 83 päättänyt käynnistää kunnan asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan yhtiöittämisen siten, että sekä vuokraustoiminta että vuokra-asuntokiinteistöt ja -osakkeet siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Pöytyän kunta on 17.06.2024 perustanut Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n, joka on rekisteröity Kaupparekisteriin 28.08.2024.

Liitteenä olevalla luovutuskirjalla Pöytyän kunta myyjänä ja Pöytyän Vuokra-asunnot Oy ostajana sopivat kunnan omistaman asuinhuoneistojen vuokraustoimintaan liittyvän liiketoiminnan sekä tähän liiketoimintaan liittyvän omaisuuden myymisestä Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:lle.

Myynnin kohteena oleva liiketoiminta ja siihen liittyvä omaisuus on lueteltu luovutuskirjan kohdassa 3.

Luovutettavia **rakennuksia** olisivat:

- Marjamäen vuokratalot osoitteessa Rivitie 2 C, 4 A, 4 B ja 5 E, 21870 Riihikoski
- Kyrön vanhusten vuokratalot osoitteessa Ollilantie 11, 21800 Kyrö
- Vainionperäntien vuokratalot osoitteessa Vainionperäntie 4, 21900 Yläne
- Hovirinnan vuokratalot osoitteessa Hovirinnantie 9, 21900 Yläne
- Kieverinpellon vuokratalot osoitteessa Alvarintie 9, 21900 Yläne
- Koulurinteen vuokratalo osoitteessa Koulutie 16, 21900 Yläne
- Haverintien vuokratalo osoitteessa Haverintie 25, 21900 Yläne
- Yläneen vanhusten vuokratalot osoitteessa Koulutie 4, 21900 Yläne ja
- Alasinkujan paritalo osoitteessa Alasinkuja 2, 21800 Kyrö

Lisäksi luovutettaisiin tietyt rakennusten ja rakennelmien käyttöön liittyvät sähköön, valokuitujen ja kaukolämmön liittymisoikeudet.

Rakennusten luovutuksen yhteydessä ei siirtyisi maata, vaan rakennusten tarvitsemien maapohjien osalta laadittaisiin erilliset maanvuokrasopimukset.

Luovutettavia **asunto-osakkeita** olisivat:

- As Oy Sankarintie 1:ssä,
- As Oy Manttaalinrinteessä,
- As Oy Esamäessä,
- As Oy Kyrön Asemanrivissä,
- As Oy Karinaisten Veräjänkorvassa,
- As Oy Karinaisten Kyröntiessä,
- As Oy Pöytyän Laamannissa,

- As Oy Pöytyän Rovastissa,
- As Oy Pöytyän Yläneen Jokipuistossa,
- As Oy Lehtipuistossa,
- As Oy Hovirinnankartanossa,
- As Oy Riihikosken Keskuspuistossa,
- Koy Pöytyän Koskenrannassa,
- As. Oy Faarinkujanrivissä ja
- Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuistossa sijaitsevat asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat kunnan omistamat osakkeet.

Osataja ottaisi vastatakseen asunto-osakkeisiin kohdistuvat maksamattomat yhtiövelkaosuudet.

Luovutukseen sisältyvään käyttöomaisuuteen kohdistuu luovutusrajoituksia siltä osin kuin on kysymys asuinhuoneistoista tai rakennuksista, joihin sovelletaan aravarajoituslakia (17.12.1993/1190). Kaupan kohteet, joiden osalta on voimassa aravarajoituslain 9-10 §:n mukainen määräys luovutuskorvauksesta, arvostetaan luovutuksessa tähän luovutuskorvaushintaan.

Muu siirtyvä omaisuus ja oikeudet arvostetaan niiden arvioituun markkina-arvoon.

Luovutushinnan maksamisesta sovittaisiin seuraavaa:

Ostaja maksaisi luovutushinnan osaksi omilla osakkeillaan ja osa jäisi vakuudelliseksi korolliseksi velaksi, josta laadittaisiin erillinen velkakirja. Ostajan olisi toimitettava myyjän hyväksymä, riittävä vakuus velalle.

Myyjä sitoutuisi merkitsemään ja ostaja tarjoamaan myyjän merkittäväksi 150 000 kappaletta ostajan uusia osakkeita, joiden merkintähinta yhteensä olisi 1 500 000,00 euroa (10,00 euroa/osake). Osakkeet maksettaisiin kuittaamalla luovutuskirjan mukainen myyjän luovutushintasaatava osakkeiden merkintähintaa vastaan. Luovutushinta katsottaisiin tältä osin suoritetuksi, kun myyjä on merkinnyt ostajan uudet osakkeet ja ne on rekisteröity kaupparekisteriin.

Muilta osin luovutushinta katsottaisiin suoritetuksi, kun ostaja on allekirjoittanut edellä tarkoitetun velkakirjan ja toimittanut vakuuden velalle, minkä jälkeen velkaan sovellettaisiin, mitä velkakirjassa on sovittu.

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan liiketoimintaan siirtyisi ostajalle luovutushetkellä 1.1.2025. Ostajalla olisi oikeus liiketoiminnan myyntituottoihin ja myyntisaamisiin, joiden peruste on syntynyt ennen luovutushetkeä.

Valmistelijat

Kunnanjohtaja, hallintojohtaja, tekninen johtaja, talouspäällikkö

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liiketoiminnan luovutuksen Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:lle 1.1.2025 alkaen liitteenä olevan luovutuskirjan mukaisin ehdoin sekä valtuuttaa kunnanjohtajan tarvittaessa tekemään luovutuskirjaan vähäisiä muutoksia, korjauksia ja täsmennyksiä ennen sen allekirjoittamista.

Lisäksi kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto merkitsee 150 000 kappaletta Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n merkittäviksi antamaa osaketta osavastikkeena liiketoiminnan luovutuksesta 1 500 000,00 euron yhteishintaan.

Edelleen, kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään loppuluovutushinnan osalta laadittavan kunnan ja Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n välisen velkakirjan ehdot ja hyväksymään velallisen velalle asettaman vakuuden.

Käsittely

Keskustelun aikana Esko Tuuppa esitti Minna Kajander-Aallon kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Tuupan kannatettu ehdotus asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi hyväksyä yksimielisesti. Hyväksyttiin.

Päätös

Kunnanhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Pöytäkirjamerkintä

Tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) Ulla-Riitta Arvola, Farid Harala, Veikko Niittymaa ja Joonas Rantala.

Pöytäkirjantakastajien ollessa esteellisiä pöytäkirjantarkastajiksi tämän asian osalta valittiin Ari Hellstén ja Minna Kajander-Aalto.

Khall 18.11.2024 § 212

Asia käsitellään uudelleen jatkovalmistelun jälkeen. Tämän asian oheismateriaalina on laadittu selvitys liiketoiminnan luovutuksen vaikutuksista.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liiketoiminnan luovutuksen Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:lle 1.1.2025 alkaen liitteenä olevan louvutuskirjan mukaisin ehdoin sekä valtuuttaa kunnanjohtajan tarvittaessa tekemään luovutuskirjaan vähäisiä muutoksia, korjauksia ja täsmennyksiä ennen sen allekirjoittamista.

Lisäksi kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto merkitsee 150 000 kappaletta Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n merkittäviksi antamaa osaketta osavastikkeena liiketoiminnan luovutuksesta 1 500 000,00 euron yhteishintaan.

Edelleen, kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään loppuluovutushinnan osalta laadittavan kunnan ja Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n välisen velkakirjan ehdot ja hyväksymään velallisen velalle asettaman vakuuden.

Käsittely

Keskustelun aikana kunnanjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen.

Kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liiketoiminnan luovutuksen Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:lle 1.1.2025 alkaen liitteenä olevan louvutuskirjan mukaisin ehdoin. Luovutuskirjan kohtaan 7 lisätään virke ”Myyjä vastaa As Oy Kyrön Asemanrivin Pöytyän kunnalle esittämistä vahingonkorvausvaatimuksista liittyen huoneistossa C2 tapahtuneeseen vesivahinkoon.” Valtuusto valtuuttaa kunnanjohtajan tarvittaessa tekemään luovutuskirjaan vähäisiä muutoksia, korjauksia ja täsmennyksiä ennen sen allekirjoittamista.

Lisäksi kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto merkitsee 150 000 kappaletta Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n merkittäviksi antamaa osaketta osavastikkeena liiketoiminnan luovutuksesta 1 500 000,00 euron yhteishintaan.

Edelleen, kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään loppuluovutushinnan osalta laadittavan kunnan ja Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n välisen velkakirjan ehdot ja hyväksymään velallisen velalle asettaman vakuuden.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Pöytäkirjamerkintä

Farid Harala ja Joonas Rantala poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Jaana Lehtonen BDO Oy:stä osallistui kokoukseen asiantuntijana etäyhteydellä tämän asian käsittelyn ajaksi.

Kvalt 02.12.2024 § 43
132/02.07.00/2023

Kunnanhallitus esittää valtuustolle hyväksyttäväksi Pöytyän kunnan ja Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n välisen luovutuskirjan. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen luovutuskirjaan on teknisenä korjauksena lisätty puuttunut luovutusarvo kohteelle siirtyvät (tytäryhtiöiden) osakkeet: Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto.

Päätösehdotus

Kunnanvaltuusto:

1. hyväksyy liiketoiminnan luovutuksen Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:lle 1.1.2025 alkaen liitteenä olevan luovutuskirjan mukaisin ehdoin ja valtuuttaa kunnanjohtajan tarvittaessa tekemään luovutuskirjaan vähäisiä muutoksia, korjauksia ja täsmennyksiä ennen sen allekirjoittamista,
2. päättää merkitä 150 000 kappaletta Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n merkittäviksi antamaa osaketta osavastikkeena liiketoiminnan luovutuksesta 1 500 000,00 euron yhteishintaan ja
3. valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään loppuluovutushinnan osalta laadittavan kunnan ja Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n välisen velkakirjan ehdot ja hyväksymään velallisen velalle asettaman vakuuden.

Käsittely

Keskustelun aikana Joonas Rantala (kok.) esitti Kokoomuksen valtuustoryhmän muutosehdotuksena, että kunnanvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen seuraavin muutoksin:

- Liitteenä olevan luovutuskirjan kohtaan 6, siinä nyt olevien kahden lauseen väliin lisätään seuraavat täsmennykset:
”Hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin rakennuksiin ja asunto-osakkeisiin siirtyy ostajalle luovutushetkellä.” ja ”Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin rakennuksiin ja asunto-osakkeisiin siirtyy ostajalle, kun luovutushinta on kokonaisuudessaan suoritettu.”
- Liitteenä olevaa luovutuskirjan kohtaa 3.3. täsmennetään seuraavasti:
”Rakennusten tarvitsemien maapohjien osalta laaditaan ennen luovutushinnan suorittamista erilliset maanvuokrasopimukset.”

Sanna Pitkänen (kok.), Janne Vainikkala (kok.) ja Outi Broux (sd.) kannattivat Rantalan (kok.) muutosehdotusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli esitetty päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus ja tiedusteli, voidaanko muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti. Hyväksyttiin.

Päätös

Kunnanvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen seuraavin muutoksin:

- Liitteenä olevan luovutuskirjan kohtaan 6, siinä nyt olevien kahden lauseen väliin lisätään seuraavat täsmennykset:

"Hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin rakennuksiin ja asunto-osakkeisiin siirtyy ostajalle luovutushetkellä." ja "Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin rakennuksiin ja asunto-osakkeisiin siirtyy ostajalle, kun luovutushinta on kokonaisuudessaan suoritettu."

- Liitteenä olevaa luovutuskirjan kohtaa 3.3. täsmennetään seuraavasti:

"Rakennusten tarvitsemien maapohjien osalta laaditaan ennen luovutushinnan suorittamista erilliset maanvuokrasopimukset."