

Kaupunginhallitus

312 §

16.11.2020

§ 90

Asianro 5440/02.07.01/2019

Kuopion kaupungin omistamien Kiinteistö-Kys Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeiden myynti**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 16.11.2020 312 §

Kiinteistö-KYS Oy on Kuopion kaupungin (51,1%) ja Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (48,8%) omistama vuokrataloyhtiö. Yhtiö omistaa omia osakkeitaan 720 kappaletta eli 0,10 %. Yhtiö on toiminut yli 40 vuotta ja sillä on 1.230 vuokra-asuntoa eri puolilla Kuopiota. Yhtiön omistuksessa on sekä vapaarahoitteisia että aravavuokra-asuntoja.

Niiralan Kulma Oy on Kuopion kaupungin 100-prosenttisesti omistama vuokrataloyhtiö. Niiralan Kulma Oy on toiminut Kuopiossa ja Kuopion alueella jo 70 vuoden ajan. Tällä hetkellä yhtiöllä on yli 6.000 asuntoa, joissa asuu yli 10.000 kuopiolaista.

Omistajaohjausjaosto on käsitellyt Kiinteistö-Kys Oy:n osakkeiden myyntiä kokouksissaan 15.10.2018 § 58, 25.6.2019 § 43, 14.10.2019 § 74, 9.12.2019 § 82, 24.2.2020 § 13 ja 12.10.2020 § 78. Omistajaohjausjaosto on linjannut, että Kuopion kaupunki yhdessä Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kanssa neuvottelee Kiinteistö-Kys Oy:n osakkeiden myynnistä Niiralan Kulma Oy:lle. Kuopion kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa kokouksessaan 16.12.2019 § 187 päättäen kutsua koolle Kiinteistö Kys Oy:n ylimääräisen yhtiökokouksen käsittelemään Kiinteistö Kys Oy:n jakautumista, jonka tavoitteena on, että ARA-kiinteistöt siirretään toiseen yhtiöön ja vapaarahoitteiset kiinteistöt siirretään toiseen yhtiöön.

Kiinteistö-KYS Oy on jakautunut osittaisjakautumisena siten, että kaikkien sen vapaarahoitteiseen kiinteistöliiketoimintaan liittyvät varat ja velat on siirretty uudelle perustettavalle yhtiölle Vapaarahoitteinen-KYS Oy:lle 1.10.2020 alkaen. Kiinteistö-KYS Oy:ssä säilyy ARA-rahoitteiseen kiinteistöliiketoimintaan liittyvät varat ja velat ja sen muu omaisuus henkilöstöineen.

Jakautumisessa perustettujen yhtiöiden omistus on jakautunut samassa suhteessa jakautuvan yhtiön osakkeenomistajille. Näin ollen Pohjois-Savon sairaanhoitopiiri ja Kuopion kaupunki omistavat jakautumisessa perustettujen yhtiöiden osakkeita samoilla omistusosuuksilla kuin Kiinteistö-KYS Oy:n osakkeita. Osakkeiden yhteenlaskettu tasearvo on Kuopion kaupungin kirjanpidossa 529.199,95 euroa.

Vapaarahoitteisen kiinteistökannan omistavan yhtiön Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakekannan kauppahan ei sovelleta arava- ja korkotukilainsäädännön säännöksiä, joten mm. kauppahinta ei ole ko. lakien rajoitusten

alainen. Omistajaohjausjaosto on linjannut, että kauppahinnan tulee perustua ulkopuolisen arvioitsijan tekemään arvonmääritykseen. Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä omistamien Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeiden arvon määrittäminen on laadittu alun perin syksyllä 2019 ja sitä on päivitetty syksyllä 2020. Arvonmääritys liitteinä.

Niiralan Kulma Oy on tarjonnut Kuopion kaupungin omistamista 314.648 kappaaleesta Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeista 24,18 euroa per osake, yhteensä 7.608.188,64 euroa. Kauppahinta perustuu Osapuolten välisiin neuvotteluihin ja kolmannen osapuolen tekemään Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n arvonmääritykseen. Kauppahinta asettuu arvonmäärityksen puoliväliin. Niiralan Kulma Oy:n tekemät tarjoukset liitteinä.

ARA-kohdeyhtiön Kiinteistö-KYS Oy:n osakekaupassa tulee huomioida arava- ja korkotukilainsäädännön rajoitukset koskien mm. luovutuskorvausta, jonka Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaa. Kauppahinnan perustana on lain vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (29.6.2001/604) sekä aravarajoituslain (17.12.1993/1190) mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka suuruuden ARA vahvistaa, eikä korvauksesta voida sopia toisina.

Alustavien tietojen mukaan ARAn enimmäisluovutuskorvauksen määrä on Kiinteistö-KYS Oy:n koko osakekannasta arviolta noin 2,4 miljoonaa euroa. Kuopion kaupungin osakemäärällä 314.648 kappaletta summa on yhteensä n. 1,23 miljoonaa euroa, eli noin 3,91 euroa/osake.

Kuopion kaupungin osalta toimivaltainen viranomainen po. osakkeiden myynnissä on kaupunginvaltuusto, sillä kyseessä on tytäryhtiöosakkeet.

Kuopion kaupunki on antanut omavelkaisen takauksen yhteensä 10 Kiinteistö-Kys Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n lainasta, joiden yhteenlaskettu arvo per 30.9.2020 on ollut noin 14,7 miljoonaa euroa. Osa lainoista on suojattu koronavaihtosopimuksin. Lainat ja niihin liittyvät koronavaihtosopimukset sekä kaupungin takaukset säilyvät ennallaan järjestelyn osakekauppojen jälkeenkin.

Kauppakirjan mukaan Kuopion kaupunki ja Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä ovat tarkoittaneet, että molemmat myyvät yhtäaikaaisesti kaikki niiden omistamat Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeet Niiralan Kulma Oy:lle olennaisesti samansisältöisin ehdoin. Kauppakirjan mukaan on kuitenkin mahdollista, että osakkeiden kauppa voidaan toisen myyjän osalta toteuttaa siitä huolimatta, etteivät osakekaupat toisen myyjän ja Niiralan Kulma Oy:n välillä jostain syystä toteutuisikaan tai viivästyisivät merkittävästi.

Vaikutusten arviointi

Asia on ilmasto- ja yritysvaikutuksiltaan neutraali. Niiralan Kulma Oy kehittää kiinteistöjään purkamalla, myymällä ja ostamalla uusia kiinteistöjä ja pitää hyvää huolta omistajan omaisuuden arvon säilymisestä. Samalla kiinteistökanta pysyy kilpailukykyisenä, laadukkaana ja haluttuna. Laadukkaista ja kohtuuhintaisista asunnoista hyötyvät kuopiolaiset vuokra-asujat. Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeiden ostamalla Niiralan Kulma Oy:n asuntotarjonta laajenee etenkin sijainnin puolesta. Näin varmistetaan alueen yritysten työvoiman asuttamisen jatkuvuus. Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n toiminnat jatkuvat Niiralan Kulma Oy:n tytäryhtiöinä, joten kauppa ei vaikuta vuokralaisten oikeuksiin tai velvollisuuksiin eikä sillä ole vaikutusta vuokrankorotuksiin.

Liitteet

5440/2019 Kuopion kaupunki - Kiinteistö-KYS Oy - Osakekauppakirja liite
5440/2019 Kuopion kaupunki - Vapaarahoitteinen-KYS Oy - Osakekauppakirja liite
5440/2019 Osakasluettelo_KiKYS_20201001
5440/2019 Osakasluettelo_Vapaarah-KYS-Oy_20201001
5440/2019 Osakeluettelo_KiKYS_20201001
5440/2019 Osakeluettelo_Vapaarah-KYS-Oy_20201001
5440/2019 Kiinteistö-KYS Oy_0276409-8_2020-10-29 kaupparekisteriote
5440/2019 Kiinteistö-KYS Oy_0276409-8_2020-10-29 yhtiöjärjestys
5440/2019 Vapaarahoitteinen-KYS Oy_3134298-6_2020-10-29 kaupparekisteriote
5440/2019 Vapaarahoitteinen-KYS Oy_3134298-6_2020-10-29 yhtiöjärjestys
5440/2019 Liite 5.6 Ki-KYS Kiinteistövarallisuus
5440/2019 Liite 5.6 Vapaarah-KYS Kiinteistövarallisuus
5440/2019 Asunto Oy Litmasenrinne_Kaupparekisteriote
5440/2019 Asunto Oy Litmasenrinne_Yhtiöjärjestys
5440/2019 Vapaarahoitteinen KYS Oy - arvonmääritys09_2020
5440/2019 TARJOUS_Kuopion kaupunki_Kiinteistö_KYS_Oy
5440/2019 TARJOUS_Kuopion kaupunki_Vapaarahoitteinen-KYS_Oy
5440/2019 Kiinteistö-KYS Oy tilinpäätöskirja välitilinpäätöksestä 30.9.2020
5440/2019 Tilintarkastajan yleisluont lausunto 30.9.2020 Kiint KYS Oy

Valmistelija

Pauliina Pietikäinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 2161

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1) Kuopion kaupunki myy omistamansa 314.648 kpl (numerot 1–314 648) Kiinteistö-KYS Oy:n osakkeita Niiralan Kulma Oy:lle. Kauppahinta on alustavien tietojen mukaan noin 1,23 miljoonaa euroa. Kauppahinta perustuu Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan luovutuskorvaukseen, jolta osin kauppakirja täsmentyy;

2) Kuopion kaupunki myy omistamansa 314.648 kpl (numerot 1–314 648) Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeita Niiralan Kulma Oy:lle. Kauppahinta on 7.608.188,64 euroa;

3) Kuopion kaupunki hyväksyy osaltaan osakkeiden myyntiä koskevat kauppakirjat;

4) Kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään täsmennetyn kauppakirjan Kiinteistö-KYS Oy:n osakkeiden osalta sen jälkeen, kun Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen on vahvistanut luo-

vutuskorvaukseen ja

5) Kuopion kaupunki toteaa, että Kiinteistö-Kys Oy:lle annetut omavelkaiset takaukset säilyvät ennallaan entisin ehdoin.

Päätös

Merkittiin, että valtuuston I varapuheenjohtaja Markku Rossi ja jäsenet Erkki Virtanen ja Minna Reijonen poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi) asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Talousjohtaja Pauliina Pietikäinen, toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja tilaja hallintopäällikkö Heikki Kekäläinen olivat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Vaikutusten arviointi

Asia on ilmasto- ja yritysvaikutuksiltaan neutraali. Niiralan Kulma Oy kehittää kiinteistöjään purkamalla, myymällä ja ostamalla uusia kiinteistöjä ja pitää hyvää huolta omistajan omaisuuden arvon säilymisestä. Samalla kiinteistökanta pysyy kilpailukykyisenä, laadukkaana ja haluttuna. Laadukkaista ja kohtuuhintaisista asunnoista hyötyvät kuopiolaiset vuokra-asujat. Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeiden ostamalla Niiralan Kulma Oy:n asuntotarjonta laajenee etenkin sijainnin puolesta. Näin varmistetaan alueen yritysten työvoiman asuttamisen jatkuvuus. Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n toiminnot jatkuvat Niiralan Kulma Oy:n tytäryhtiönä, joten kauppa ei vaikuta vuokralaisten oikeuksiin tai velvollisuuksiin eikä sillä ole vaikutusta vuokrankorotuksiin.

Liitteet

- 3 5440/2019 Kuopion kaupunki - Kiinteistö-KYS Oy - Osakekauppakirja liite
- 4 5440/2019 Kuopion kaupunki - Vapaarahoitteinen-KYS Oy - Osakekauppakirja liite
- 5 5440/2019 Osakasluettelo_KiKYS_20201001
- 6 5440/2019 Osakasluettelo_Vapaarah-KYS-Oy_20201001
- 7 5440/2019 Osakeluettelo_KiKYS_20201001
- 8 5440/2019 Osakeluettelo_Vapaarah-KYS-Oy_20201001
- 9 5440/2019 Kiinteistö-KYS Oy_0276409-8_2020-10-29 kaupparekisteriote
- 10 5440/2019 Kiinteistö-KYS Oy_0276409-8_2020-10-29 yhtiöjärjestys
- 11 5440/2019 Vapaarahoitteinen-KYS Oy_3134298-6_2020-10-29 kaupparekisteriote
- 12 5440/2019 Vapaarahoitteinen-KYS Oy_3134298-6_2020-10-29 yhtiöjärjestys
- 13 5440/2019 Liite 5.6 Ki-KYS Kiinteistövarallisuus
- 14 5440/2019 Liite 5.6 Vapaarah-KYS Kiinteistövarallisuus
- 15 5440/2019 Asunto Oy Litmasenrinne_Kaupparekisteriote
- 16 5440/2019 Asunto Oy Litmasenrinne_Yhtiöjärjestys
- 17 5440/2019 Vapaarahoitteinen KYS Oy - arvonmääritys09_2020
- 18 5440/2019 TARJOUS_Kuopion kaupunki_Kiinteistö_KYS_Oy
- 19 5440/2019 TARJOUS_Kuopion kaupunki_Vapaarahoitteinen-KYS_Oy
- 20 5440/2019 Kiinteistö-KYS Oy tilinpäätöskirja välitilinpäätöksestä 30.9.2020

- 21 5440/2019 Tilintarkastajan yleisluont lausunto 30.9.2020 Kiint KYS Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- 1) Kuopion kaupunki myy omistamansa 314.648 kpl (numerot 1-314 648) Kiinteistö-KYS Oy:n osakkeita Niiralan Kulma Oy:lle. Kauppahinta on alustavien tietojen mukaan noin 1,23 miljoonaa euroa. Kauppahinta perustuu Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan luovutuskorvaukseen, jolta osin kauppakirja täsmentyy;
- 2) Kuopion kaupunki myy omistamansa 314.648 kpl (numerot 1-314 648) Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeita Niiralan Kulma Oy:lle. Kauppahinta on 7.608.188.64 euroa;
- 3) Kuopion kaupunki hyväksyy osaltaan osakkeiden myyntiä koskevat kauppakirjat;
- 4) Kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään täsmennetyn kauppakirjan Kiinteistö-KYS Oy:n osakkeiden osalta sen jälkeen, kun Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen on vahvistanut luovutuskorvaukseen ja
- 5) Kuopion kaupunki toteaa, että Kiinteistö-Kys Oy:lle annetut omavelkaiset takaukset säilyvät ennallaan entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

