

Kiinteistön hankinta, Kalliokodin asuin- ja toimitilat

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 106
5638/10.00.02.00/2022

Valmistelija

vt. lakimies Esa Nieminen, esa.nieminen@salo.fi, 02 778 2059,
vs. talousjohtaja Maria Kulmala, maria.kulmala@salo.fi, 02 778 4017

Kiskon vanhustentukiyhdistyksen vuosikokous teki 26.4.2022 päätöksen yhtiön selvitysmenettelyn käynnistämisestä. Yhdistyksellä on ollut vaikeuksia selviytyä taloudellisista velvoitteistaan johtuen siitä, että yhdistyksen omistamien asuntojen vuokraus- ja käyttöaste ei ole ollut riittävä. Yhdistyksen hakeuduttua selvitystilaan yhdistys on pyrkinyt selviämään veloistaan myymällä omaisuutensa. Tavoitteena on ollut, että kaikki velat saataisiin maksettua omaisuuden myyntituotoista, mutta varmuutta tästä ei ole.

Selvitystilaan asettamisen jälkeen yhdistys on myynyt omaisuuttaan niin, että Kuusitie 6-8 sijainneet rivitalot ja Makasiinintie 10-12 sijainnut vanhusten asumiskäytössä ollut kiinteistö on myyty uudelle omistajalle. Yhdistyksen omistamista kiinteistöistä on jäljellä osoitteessa Makasiinintie 15 toimiva Kalliokoti, jossa toimi Salon kaupungin kehitysvammahuollon yksikkö. Yksikössä olevat asukkaat ovat vuokrasuhteessa yhdistykseen. Toisin kuin aiemmin myydyissä kohteissa Kalliokodin asuintilat on täysin vuokrattu.

Kehitysvammahuollon yksikön vuokrasopimus ja toiminta on vuoden 2023 alussa siirtynyt Varsinais-Suomen hyvinvointialueen eli Varhan järjestämisvastuulle.

Kiskon Vanhustentukiyhdistys ry:n taloudellista tilannetta on käsitelty useaan otteeseen konsernijaostossa. Salon kaupunki tilasi arvion Kalliokodin kiinteöstä (osoite Makasiinintie 15), arvio vietiin tiedoksi konsernijaoston 7.12.2022 kokoukseen. Konsernijaosto päätti, että asia valmistellaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston käsittelyyn rakennusten hankkimiseksi Salon kaupungin omistukseen. Esityslistan oheismateriaalina on Newsec Oy:n laatima arviokirja kiinteöstä.

Kiskon kunta on antanut omavelkaisen takauksen Kiskon Vanhustentuki ry:n 1.266.000 euron lainalle. Lainan jäljellä oleva pääoma on 1.189.280,40 euroa. Lainan myöntäjä on Lounaismaan Osuuspankki. Kyseinen laina kohdistuu lähes kokonaan Kalliokodin rakennuksiin. Tämän lisäksi kaupungilla on antolainauksia yhdistykselle yhteensä 109.395,24 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 257 § 27.6.2022 Kiskon Vanhustentukiyhdistys ry:n lainan maksujärjestelyistä takauksen perusteella. Päätöksen mukaan kaupunki takaajana maksoi lainan jäljelle jäävän erän 33.962 euroa joulukuussa 2022. Velkojana oli Kuntarahoitus Oy.

Kiskon Vanhustentukiyhdistyksen toiminnan loppuessa, taloudellisen tilanteen vaikutus Salon kaupungille on se, että kaupunki joutuu takaajana suorittamaan Kiskon Vanhustentuki ry:n lainan omavelkaisen takauksen sekä kirjaamaan alas yhdistykselle antamansa lainat, siltä osin, kun veloille ja lainoille ei saada suorituksia Kalliokodin myynnistä. Yhdistyksen aiemmin myymien kiinteistöjen myyntihinnat ovat olleet alhaisia.

Yhdistyksen taloudellinen loppuselvitys on vielä tekemättä, sillä Kalliokodin rakennusten tilanne on kesken.

Kaupunki omistaa Kalliokodin toimitilarakennusten maapohjan (kiinteistötunnus 734-768-1-22). Tontti on vuokrattu yhdistykselle vuoteen 2058 saakka. Tonttiin kohdistuvat aravarajoitukset (luovutusrajoitukset). Yhdistys on hakemassa luovutusrajoitusten poistamista.

Kaupunki on tehnyt kokonaisarviointia tilanteen ratkaisemiseksi.

Yhtenä vaihtoehtona on pohdittu kiinteistön hankkimista kaupungin omistaman yhtiön omistukseen. Kuntalain 15 luvussa säädetyn yhtiöittämisveloitteen mukaisesti toimitilojen ostaminen tulisi ratkaista siten, että omistajaksi tulee kaupungin omistama yhtiö, jonka varoihin kuuluisi tontin 734-768-1-22 vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat rakennukset. Kaupungin omistamaan kiinteistöön 734-768-1-22 kohdistuva vuokraoikeus jäisi voimaan, joten kaupunki saisi yhtiöltä vuosittaisen vuokran, joka on noin 20.000 euroa.

Kaupasta joudutaan maksamaan 4 %:n mukaan määräytyvä varainsiirtovero.

Yhtiön, työnimeltään Salon Kuntakiinteistöt Oy, perustamistoimet aloitetaan, jos kaupunginvaltuusto hyväksyy Kalliokodin toimitilojen hankintaan liittyvän lisämäärärahan ja kauppakirjaluonnoksen. Tämän lisäksi kaupungin tulisi osoittaa lisämääräraha Lounaismaan Osuuspankin omavelkaisen takauksen kattamiseen siltä osin, kuin Osuuspankki ei saa jako-osuutta kauppahinnasta.

Hankintaa puoltaa se, että toimitilarakennukset ovat melko uusia ja hyvässä kunnossa. Kiinteistössä on kehitysvammaisille tarkoitettua asumispalvelua, joka on sen luonteista toimintaa, että muutokset lyhyellä aikavälillä ovat epätodennäköisiä. Mikäli vuokraoikeus ja toimitilat siirtyisivät kaupungin omistaman yhtiön omistukseen, toimisi yhtiö kiinteistön rakennusten vuokranantajana ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue vuokralaisena ainakin kolmen vuoden ajan. Yhtiön perustamista puoltaa sekin, että tulevaisuudessa kaupungin omistukseen saattaa tulla muitakin toimitiloja, joiden hallinnoimiseen kunnan yksin omistama yhtiö olisi valmiina.

Yhtiön yhtiöjärjestystä laadittaessa on tarkoituksenmukaista huomioida se, että yhtiö voisi toimia yleishyödyllisenä yhteisönä. Tämä merkitsee muun ohella sitä, ettei yhtiö jaa osinkoa.

Salon kaupunki on antanut omavelkaisen takauksen Kiskon vanhustentuki ry:n 1.266.000 euron lainalle Lounaismaan Osuuspankilta. Lainan jäljellä oleva pääoma on 1.189.280,40 euroa. Koska kyseessä on omavelkainen takaus, tulee Salon kaupungin maksaa velka takauksen perusteella kokonaisuudessaan, mikäli Kiskon vanhustentuki ry ei pysty velkaa suorittamaan. Mikäli Salon kaupunki hankkisi Kalliokodin asuin- ja toimitilat kaupungin omistaman yhtiön omistukseen, menisi pääosa kauppasummasta Lounaismaan Osuuspankin lainan lyhentämiseen ja Salon kaupunki joutuisi takaajana suorittamaan velan loppuosan siltä osin, kun velalle ei saataisi suoritusta Kalliokodin myynnistä. Kauppahinnasta ohjautuisi myös suorituksia kaupungin antolainoille.

Vaihtoehtona on myös antaa yhdistyksen myydä Kalliokoti vapailla markkinoilla, jolloin myyntihinta muodostuu mahdollisten ostajien mukaan. Tällöin myyntihinta voi muodostua myös hyvin alhaiseksi. Takausvastuun perusteella Salon kaupungin maksettavaksi tulee lopulta koko Lounaismaan Osuuspankissa jäljellä oleva lainamäärä eikä tässä vaihtoehdossa Kalliokodin tilat siirtyisi kaupungin omistaman yhtiön omistukseen.

Edellä olevan perusteella esitetään, että Salon kaupunki hankkii kyseisen Kalliokodin asuin- ja toimitilat omistukseensa perustettavan yhtiön lukuun.

Kyseiselle hankinnalle ei ole varattu määrärahaa vuoden 2023 talousarvioon, joten sille esitetään 840.000 euron lisämäärärahaa talousarvion 2023 investointiosaan projektille 9186 Makasiinitie 15. Lisäksi käyttötalouteen esitetään 60.000 euron lisämäärärahaa, joka sisältää varainsiirtoveron sekä kuluja rekisteröintiin ja vuokraoikeuden siirtämiseen liittyen.

Lisäksi esitetään, että omavelkaisen takauksen kattamiseen myönnetään 50.000 suuruinen lisämääräraha. Tarvittavan määrärahan suuruus määräytyy yhdistyksen selvitysmiehen tekemän toimitilojen kauppahinnan osittelun jälkeen. Edellä mainittuja lisäyksiä vastaan esitetään 950.000 euron lisämäärärahaa kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys.

Kaupun jälkeen yhdistykselle ei jää omaisuutta. Velkoja jää huomattava määrä. Kaupunki on suurin velkoja takausvastuun kattamisen jälkeen. Osakeyhtiölain mukaisesti yhdistyksen toiminta lakkautetaan konkurssimenettelyn kautta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää:

- 1) ostaa Kalliokodin asuin- ja toimitilat kiinteistöllä 734-768-1-22 perustettavan yhtiön lukuun
- 2) hyväksyä liitteen mukaisen kauppakirjan; kauppakirjaan voidaan ennen allekirjoitusta tehdä tarvittavat tekniset muutokset
- 3) myöntää 110.000 euron lisämäärärahan kaupunginhallituksen käyttötalouteen, 840.000 euron lisämäärärahan talousarvion 2023 investointiosaan projektille 9186 Makasiinitie 15 sekä 950.000 euron lisämäärärahan kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys.

Päätös on ehdollinen ja edellytyksenä on, että ARA vapauttaa vuokra-alueet niihin kohdistuvista luovutusrajoituksista.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Merkittiin, että Ulla Huittinen, Elina Suonio-Peltosalo sekä Ilkka Uusitalo poistuivat kokouksesta esteellisenä, yhteisöjäävi, klo 17.41.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Huittinen, Suonio-Peltosalo sekä Uusitalo palasivat kokoukseen klo 17.42.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Kaupunginvaltuuston käsittelyn jälkeen:
Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy
Talouspalvelut