

Osaomistusasunnon myynti, Asunto Oy Halikon Kalliorinne, 734-440-1-41

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 103
1416/10.00.02.00/2024

Valmistelija

kaupunginlakimies Niclas Sundman, niclas.sundman@salo.fi, 02 778 2059

Asian tausta

Salon kaupunki omistaa yhtenä kahdesta omistajasta osuuden asunto-osakkeesta, joka oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa osoitteessa Luhtimäentie 1 as 4, Halikko.

Kysymys on Halikon kunnan 2000-luvun alussa toteuttamasta osaomistusperiaatteella toteutetusta kohteesta, jossa asukkaiden omarahoitusosuus on ollut 10 % ja yhtiön 90 % hankkeen kustannuksista. Hankkeen toteuttamiseksi Halikon kunta on perustanut Asunto Oy Halikon Kalliorinne -nimisen yhtiön, merkinnyt yhtiön koko osakepääoman, myöntänyt yhtiön ottamalla lainalle omavelkaisen takauksen sekä myynyt aluksi 10% omistusosuuden asukkaalle. Asukkaat ovat vastanneet asuntoja koskevien maksujen maksamisesta yhtiölle ja ovat myös tällä tavoin lyhentäneet asuntoihin kohdistuvaa lainaa.

Halikon kunta on myynyt 10%:n osuuden osoitteessa Luhtimäentie 1 as 4, Halikko sijaitsevan asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista (Asunto Oy Halikon Kalliorinne -nimisen osakeyhtiön osakkeista n:ot 207-266) asunnon alkuperäiselle asukkaalle. Alkuperäinen kauppakirja sekä siihen liittyvä osakassopimus ovat asian oheismateriaalina.

Halikon kunnan tullessa osaksi Salon kaupunkia Halikon kunnan oikeudet, luvat, omaisuus, velat ja velvoitteet ovat siirtyneet Salon kaupungille.

Asunnon myynti

Kysymyksessä olevaa asuntoa koskevan Halikon kunnan myymän osuuden omistusoikeus on [REDACTED]. [REDACTED] on myymässä asuntoa sekä pyytänyt kaupungilta tarvittavia toimia myynnin toteuttamiseksi.

Alkuperäiseen kauppaan liittyy kiinteänä osana myyjän ja ostajan välinen osakassopimus. Osakassopimuksen mukaan ostaja sitoutuu ostamaan koko osakeosuuden viimeistään laina-ajan päätyttyä ja maksamaan kertalyhenteisen loppulainan viimeistään 25 vuoden kuluttua alkuperäisen kauppakirjan päiväyksestä. Tarkoituksena on näin ollen alun perin ollut koko asunnon myynti ja siirtyminen lopulta asukkaalle. Saman osakassopimuksen kohdan mukaan asukkaan ennakolta maksama huoneistoonsa kohdistuva taloyhtiön lainan lyhennys huomioidaan ostettaessa osakeosuuden loppuosuutta.

Osaomistuksesta sekä alkuperäisen kauppakirjan ja osakassopimuksen muotoilusta johtuen osakkeiden myyminen edelleen uudelle omistajalle edellyttää osakeosuuden myyntiä Salon kaupungin toimesta. Osakassopimuksen mukaisesti tähän mennessä jo maksettu osuus huoneistoon kohdistuvasta taloyhtiön lainasta tulee huomioitavaksi nyt kaupungin omistuksessa olevaa huoneiston osakkeiden loppuosuutta myytäessä.

[REDACTED] puolesta kauppa välittävän kiinteistövälittäjän selvittämän mukaan huoneistoon kohdistuvan lainaosuuden määräksi on tilanteessa 31.1.2024 merkitty [REDACTED]. Osakassopimuksen kohdan 4 mukaan yhteisomistuksen kohteena olevien osakkeiden kokonaiskauppahinta on [REDACTED]. Huoneistoon kohdistuvaa taloyhtiön lainaa on siten maksettu

yhteensä noin ■■■ ja huoneistoon kohdistuva jäljellä oleva lainaosuus on noin ■■■.

Kauppakirjan ja osakassopimuksen mukainen kaupungin omistusosuus osakkeista on 90%, mutta ottaen huomioon kauppakirjan ja osakassopimuksen sisältö maksetun lainaosuuden huomioimisesta loppuosuuden kauppahinnassa, käytännön omistusosuutena voidaan pitää lainan suoritusasteen mukaista edellä todettua noin ■■■ osuutta. Kun huoneistoon kohdistuva lainaosuus on suoritettu kokonaan, käytännön omistusosuutena voidaan vastaavasti pitää kaupungin osalta 0%, ja loppuosuuden varsinainen siirtyminen asukkaalle tai ostajalle voidaan todeta muodollisesti kauppakirjassa.

Edellä todettu huomioon ottaen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet myytäessä eteenpäin kokonaisuudessaan, varsinaista kauppahintaa ei tule tilitettäväksi kaupungille, vaan kauppahinta voidaan kaupungin osalta todeta suoritetuksi tai sopia suoritettavaksi, kun asuinhuoneistoon kohdistuva taloyhtiön lainan on tullut tai tulee osana kauppa maksetuksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myydä Salon kaupungin omistusosuuden Asunto Oy Halikon Kalliorinne -nimisen osakeyhtiön osakkeista n:ot 207-266 sekä valtuuttaa kaupunginlakimies Niclas Sundman hyväksymään kaupan ehdot, allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siirtomerkintä osakekirjaan kaupungin puolesta.

Kaupungin omistuksessa olevan osakeosuuden osalta kauppahinta voidaan kuitata suoritetuksi, kun huoneistoon kohdistuva osakassopimuksen mukainen asuinhuoneistoon kohdistuva laina on tullut suoritetuksi, taikka kauppahinta voidaan vastaavalla tavoin sopia suoritettavaksi osana kauppa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Valmistelija