

## **Kaupungin kokonaan omistamien asuntoyhtiöiden ja vuokratalojen fuusio**

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 66

Valmistelija

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

### ***Aiemmin toteutetut fuusiot***

Salon kaupungin konsernijohtoon yleisenä tavoitteena on ollut selkiyttää ja yksinkertaistaa konsernirakennetta. Yksittäisiä asuinhuoneistoja koskee kaupunginvaltuuston päätös 17.5.2010 § 76, jonka mukaan ne laitetaan myytäväksi aina, kun ne vapautuvat eikä niihin ole välittömästi tulossa uutta vuokralaista tai kaupungin omaa toimintaa eikä ole olemassa muita esteitä myymiselle.

Salon kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2010 § 108, että kaupungin kokonaan omistamien vuokratalojen sulautuminen toteutetaan. Sulautuminen toteutui vuoden 2011 alusta lukien. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti 23.1.2012 § 13, että tietyt vuokratilat siirretään muuna oman pääoman sijoituksena Salon Vuokratilat Oy:lle. Tämä ns. apporttisiirto koski 22:a kaupungin suoraan omistamaa vuokrataloa.

Tämän jälkeen on käyty keskustelua siitä, että myös tulevaisuudessa pyritään selkiyttämään kaupungin konsernirakennetta ja siten mahdollisesti fuusioimaan kaupungin 100 %:sti omistamat yhtiöt Salon Vuokratilat Oy:lle.

### ***Vuonna 2024 toteutettavat fuusiot***

Vuosina 2011 ja 2012 toteutetun fuusion ulkopuolelle jäi kolme kaupungin nykyään kokonaan omistamaa vuokrataloa. Kyseiset yhtiöt eivät olleet vielä edellä mainitun jo toteutetun fuusion aikaan kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa ja kaupunki on hankkinut yhtiöiden koko osakekannat itselleen vuosina 2016-2019 tehdyillä kaupunginhallituksen päätöksillä. Konsernijaosto on käsitellyt näiden kiinteistöyhtiöiden mahdollista fuusiota kahdesti vuosina 2022 ja 2023 (25.04.2022 § 23 ja 27.03.2023 § 25). Konsernijaosto ohjeisti saamansa selvityksen pohjalta, että vuokra-asunto-osakeyhtiöt eli Kiinteistö Oy Halikonrinne, Kiinteistö Oy Hirviluhta ja Kiinteistö Oy Tiilitehtaanpiha fuusioidaan Salon Vuokratilat Oy:öön.

Oheismateriaalina on BDO:n laatima selvitys fuusion perusteista, toteuttamistavoista, mahdollisista veroseuraamuksista ja tarvittavista toimenpiteistä ARAn ja valtiokonttorin suhteen. BDO:n laatiman selvityksen mukaan yhdistymisellä voitaneen saavuttaa merkittävät säästöt hallinto- ja henkilöstökuluista, kun useamman yhtiön sijasta vain yksi yhtiö hoitaa muun muassa hallintoa, kirjanpitoa ja yhtiöllä on vain yksi tilintarkastaja.

### ***Tietoja fuusioitavista yhtiöistä:***

Kiinteistö Oy Hirviluhta

Yhtiölle kuuluvassa talossa on 34 asuinhuoneistoa verkkovarastointeen, ja 28 autopaikkaa. Asuinpinta alaa talossa on 1605,5 m<sup>2</sup> ja rakennustilavuus on 6550 m<sup>3</sup>. Yhtiön tuotot koostuvat asuinhuoneistosta saatavista vuokrista, autonlämmityspaikoista sekä vesimaksuista. Asuntojen käyttöaste on maaliskuussa 2022 tarkistetun tilanteen mukaan ollut 97%. Asuntojen käyttöaste on hyvä.

Saatujen tietojen mukaan yhtiö on ARA yleishyödyllinen yhteisö, mutta yhtiössä ei ole enää ARA rajoitusten alaisia kohteita.

#### Kiinteistö Oy Tiilitehtaanpiha

Yhtiöön kuuluu kuusi kerrostaloa, joissa on yhteensä 114 vuokrahuoneistoa verkkovarastoineen ja 62 autopaikkaa. Yhtiössä on ARA rajoituksenalaisia kohteita, ja ARA rajoitteista vapautuneita kohteita. Talojen asuinpinta-ala on yhteensä 6761,5 m<sup>2</sup> ja rakennustilavuus 28 713 m<sup>3</sup>. Asuntojen käyttöaste on maaliskuussa 2022 tarkistetun tilanteen mukaan ollut 92%. Asuntojen käyttöaste on hyvä.

#### Kiinteistö Oy Halikonrinne

Yhtiölle kuuluvassa talossa on 18 asuinhuoneistoa, joiden asuinpinta-ala on 1101 m<sup>2</sup> ja tilavuus 4769 m<sup>3</sup>. Yhtiössä ei ole ARA rajoitusten alaisia kohteita. Asuntojen käyttöaste on maaliskuussa 2022 tarkistetun tilanteen mukaan ollut lähes 100%. Asuntojen käyttöaste on hyvä.

### **Ehdotetut toimenpiteet**

Fuusion toteutus edellyttää valtuuston päätöstä. BDO:n selvittämistä toteutusvaihtoehdoista on jatkovalmistelussa päädytty siihen, että fuusio toteutettaisiin seuraavasti:

Kiinteistöyhtiöt sulautetaan osakeyhtiölain mukaisesti Salon Vuokratalot Oy:öön.

Sulautumisprosessi on kestoltaan noin 6 kuukautta. Sulautuminen on veroneutraali toimenpide. Kirjanpidossa ja verotuksessa ei siis synny voittoja tai tappiota. Sulautuvien yhtiöiden osakkeiden hankintamenot Salon kaupungin taseessa kirjataan vastaanottavan yhtiön osakkeiden hankintamenoksi. Sulautumiseen osallistuvat yhtiöt ovat Salon kaupungin tytäryhtiöitä, joten kyseessä on sisaryhtiösulautuminen.

Asuntojen vuokralaiset jatkavat Salon Vuokratalot Oy:n vuokralaisina.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää seuraavaa:

Kiinteistö Oy Hirviluhta, Kiinteistö Oy Tiilitehtaanpiha ja Kiinteistö Oy Halikonrinne fuusioidaan osakeyhtiölain mukaisesti Salon Vuokratalot Oy:öön.

Kaupunginhallitus oikeuttaa asianomaiset viranhaltijat selvittämään asian eteenpäinviemiseksi tarpeelliset seikat. Selvitystyö aloitetaan kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen ja toimenpiteet toteutetaan, jos valtuusto hyväksyy edellä mainitut päätöskohdat.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Merkittiin, että Jarkko Anttila poistui kokouksesta esteellisenä, yhteisöjävi, tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.24.

Merkittiin, että Jarkko Anttilan varajäsen Marko Poikela saapui kokoukseen klo 17.24.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Merkittiin, että Poikela poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.26.

Merkittiin, että Anttila saapui kokoukseen klo 17.27.

Tiedoksianto Toimistopalvelut  
Kaupunginvaltuuston käsittelyn jälkeen:  
Asianosaiset

Kaupunginvaltuusto 04.03.2024 § 18  
2018/00.01.02.02/2022

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa:

Kiinteistö Oy Hirviluhta, Kiinteistö Oy Tiilitehtaanpiha ja Kiinteistö Oy Halikonrinne fuusioidaan osakeyhtiölain mukaisesti Salon Vuokratalot Oy:öön.

Päätös Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Kiinteistö Oy Hirviluhta  
Kiinteistö Oy Tiilitehtaanpiha  
Kiinteistö Oy Halikonrinne  
Salon Vuokratalot Oy  
Valmistelija