



Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 osakkeiden osto/HP

VD/7765/02.05.03.01/2015

HP/PW/PS

Vantaan kaupunki vuokralaisena ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen vuokranantajana ovat allekirjoittaneet 30.6.2005 vuokrasopimuksen Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosan 413 korttelin tontilla nro 1 sijaitsevan sosiaali- ja terveystalouden kaikista bruttoalaltaan noin 13 925 m²:n tiloista sekä saman korttelin tontilla 2 sijaitsevista maantason autopaikoista sekä mainittujen tonttien alueista. Tonttien pinta-alat ovat yhteensä noin 4785 m². Mainitut tontit ja niillä sijaitsevan rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 -niminen vuokranantajan kokonaan omistama yhtiö (Y-tunnus 1570742-0).

Osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralaisella on osto-optio, joka käsittää vuokranantajan omistamat, kiinteistöyhtiön koko osakekantaan vastaavat osakkeet. Option kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä "Osakkeet".

Osapuolten välisen sopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus, mutta ei velvollisuutta vaatia vuokranantajaa myymään Osakkeet ja vuokralainen on velvollinen myymään Osakkeet, kun vuokralainen on esittänyt vuokranantajalle sitä koskevan vaatimuksen vuokrasopimuksen määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

Vantaan kaupungilla oli oikeus käyttää osto-optiotaan ensimmäisen kerran, kun viisi vuotta oli kulunut vuokrasopimuksen alkamisesta seuranneen kalenterikuukauden alusta. Option käyttöaika oli kuusi kalenterikuukautta.

Vantaan kaupungilla on toisen kerran oikeus käyttää osto-optiota viiden vuoden kuluttua siitä, kun osto-oikeuden käyttöoikeus ensimmäisen kerran alkoi. Option käyttöoikeus on kuusi kalenterikuukautta. Kohteen vuokra-aika on alkanut 1.1.2007, joten Vantaan kaupunki voi käyttää osto-optiotaan jaksolla 1.2.2017 - 1.8.2017, jota nimitetään tässä option käyttöajaksi. Vuokralaisen on, halutessaan käyttää optiota, ilmoitettava siitä vuokranantajalle kirjallisesti. Tarvittavan neuvottelu- ja valmisteluajan varmistamiseksi käyttövaatimus voidaan esittää kussakin tapauksessa aikaisintaan 18 kuukautta ennen option käyttöajan alkamista ja se on ilmoitettava viimeistään 12 kuukautta ennen option käyttöajan alkamista. Kauppa toteutetaan option käyttöaikana. Edellä esitetyn perusteella jakso, jolla option käyttövaatimus on esitettävä, on 1.8.2015 - 1.2.2016.

Vuokrasopimuksessa on sovittu osakkeiden kauppahinnasta seuraavaa:

Osakkeiden peruskauppahinta on vuoden 10 (option käyttövuosi) lopussa hankkeen lopullinen arvo korjattuna prosenttiluvulla 109,500. Hankkeen lopulliseen arvoon luetaan

- kiinteistön arvo ennen korjaustöitä 8 700 000,00 euroa
- vuokranantajan rakennuttamis- ja valvontakulut sekä rakennusaikaiset korot, yhteensä 500 000,00 euroa
- hankkeen rakennustöiden kokonaiskustannukset toteutuneen määräisinä, yhteensä 10 669 320,81 euroa

Hankkeen lopullinen arvo on näin ollen yhteensä 19 869 320,81 euroa, josta korjauskertoimella korjatuksi hankkeen arvoksi saadaan 21 756 906,29 euroa.

Vuokrasopimuksen mukaan peruskauppahintaa korjataan lisäksi seuraavasti:

1. Lasketaan Kiinteistöyhtiön nettorahoitusomaisuuden määrä, joilla tarkoitetaan sen vaihtuvia vastaavia vähennettynä vieraalla pääomalla.
2. Jos nettorahoitusomaisuuden määrä on positiivinen, se lisätään peruskauppahintaan
3. Jos nettorahoitusomaisuuden määrä on negatiivinen eli Kiinteistöyhtiöllä on nettovelkaa, se vähennetään peruskauppahinnasta.

Muita vuokrasopimuksessa määriteltyjä kaupan ehtoja vuokralaisen käyttäessä optiotaan ovat mm. seuraavat:

- kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä
- kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa ostaja
- omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä



- ostaja huolehtii kustannuksellaan siitä, että kaikki Kiinteistöyhtiön velat maksetaan
- velkojille kaupantekohetkellä

Kiinteistö Oy Vantaan Jönsäksentie 4 osakkeiden osto on huomioitu kaupungin taloussuunnitelmassa 2015 - 2018 ja huomioidaan vastaavasti vuoden 2017 talousarvion valmistelussa. Osakkeiden osto nostaa vuoden 2017 investointitasoa, mutta samalla saadaan merkittävä säästö käyttötalousmenoissa. Osakkeiden lunastaminen avaa jatkossa kaupungille mahdollisuuksia myös korttelin kiinteistökehitykseen.

Tekninen lautakunta 15.9.2015 § 12

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginhallitukselle edelleen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että Vantaa kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Vantaan Jönsäksentie 4: n koko osakekannan alustavasti määritetyllä kauppahinnalla 21 756 906,29 euroa, jota korjataan kaupantekohetkellä määritetyllä yhtiön nettorahoitusomaisuuden määrällä
- b) esittää kaupunginhallitukselle edelleen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että valtuutetaan tilakeskus valmistelevaan osakekauppakirja vuokrasopimuksessa esitettyjen ehtojen mukaisesti kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi huomioiden kiinteistöyhtiön nettorahoitusomaisuuden määrän vaikutus lopulliseen kauppahintaan sekä valtuutetaan apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä allekirjoittamaan osakekauppakirja Vantaan kaupungin puolesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 1 Option käyttövaatimus Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle
- 2 Vuokrasopimuksen liite 4, hankkeen kokonaiskustannukset ja niistä johdettu perusvuosivuokran määrä
- 3 Vuokrasopimuksen liite 7, taulukko peruskauppahinnan korjauskertoimista

Täytäntöönpano: esitys kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 6.2

Lisätiedot:

Pasi Salo 839 28756, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi