



Köp av aktier av Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4

VD/7765/02.05.03.01/2015

HP/PW/PS/JB/EA

Vanda stad som hyrestagare och Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen som hyresgivare har 30.6.2005 undertecknat ett hyresavtal över samtliga lokaler i social- och hälsocentralen på tomt nr 1 i kvarteret 413 i stadsdelen Myrbacka, Vanda stad, omfattandes en bruttoyta på ca 13 925 m² samt bilplatserna på markplanet på tomt 2 i samma kvarter samt de områden som hör till de omnämnda tomterna. Tomterna har en areal på totalt ca 4 785 m². Tomterna och den byggnad som ligger på tomterna ägs av ett bolag som i sin helhet ägs av hyresgivaren Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 (FO-nummer 1570742-0).

I parternas hyresavtal avtalas att hyrestagaren har en köpoption som omfattar aktierna motsvarande hela aktiestocken hos hyresgivaren, fastighetsbolaget. Föremålet för optionen benämns nedan "Aktier".

Enligt avtalet mellan parterna har hyrestagaren rätt, men inte skyldighet att kräva att hyresgivaren säljer Aktierna och hyresgivaren är skyldig att sälja Aktierna när hyrestagaren har ställt krav om detta till hyresgivaren i enlighet med villkor som fastställts i hyresavtalet.

Vanda stad hade rätt att utnyttja sin köpoption för första gången från början av den kalendermånad som följer det att fem år förlöpt av hyresavtalet. Tiden för utnyttjandet av optionen var sex kalendermånader.

Vanda stad har för andra gången rätt att använda köpoptionen fem år efter det att rätten att utnyttja köprätten inleddes första gången. Rätten att utnyttja optionen gäller i sex kalendermånader. Objektets hyrestid inleddes 1.1.2007, så Vanda stad kan utnyttja sin köpoption under perioden 1.2.2017–1.8.2017, vilket här kallas för optionens användningstid.

Hyrestagaren ska, om denna vill utnyttja optionen, skriftligt meddela hyresgivaren om detta. För att garantera att det finns tillräckligt med tid för förhandlingar och förberedelser kan kravet på att utnyttja optionen i varje enskilt fall framställas tidigast 18 månader före den tidpunkt optionen träder i kraft och det ska meddelas senast 12 månader före tidpunkten för då optionen träder i kraft. Köpet genomförs under optionens användningstid. På basis av det som presenteras ovan infaller perioden för då kravet på att utnyttja optionen ska framställas 1.8.2015–1.2.2016.

I hyresavtalet har följande avtalats om köpeskillingen:

Aktiernas grundköpeskillning är i slutet av år 10 (optionens användningsår) projektets slutliga pris justerat med procenttalet 109,500. Till projektets slutgiltiga pris räknas

- fastighetens värde före reparationsarbeten 8 700 000,00 euro
- hyresgivarens byggnads- och tillsynskostnader samt räntorna för byggnadstiden, totalt 500 000,00 euro

- de totala kostnaderna för projektets byggnadsarbeten till sitt realiserade belopp, totalt 10 669 320,81 euro

Projektets slutliga värde är därmed totalt 19 869 320,81 euro, som efter en justering med korrigeringsfaktorn blir 21 756 906,29 euro.

Enligt hyresavtalet justeras grundköpeskillingen dessutom på följande sätt:

1. Man räknar ut summan på Fastighetsbolagets nettofinansieringstillgångar, med vilket avses dess rörliga aktiva minskat med det främmande kapitalet.
2. Om summan på nettofinansieringstillgångarna uppvisar ett positivt resultat, utökas grundköpeskillingen med den
3. Om summan på nettofinansieringstillgångarna uppvisar ett negativt resultat, dvs. att Fastighetsbolaget har en nettoskuld, drar man av den från grundköpeskillingen.

Övriga villkor som fastställts i avtalet för köpet då hyrestagaren utnyttjar sin option är bl.a. följande:

- köpeskillingen betalas kontant vid tidpunkten för köpslutet
- överlåtelseskatten för köpet betalas av köparen
- ägande- och besittningsrätten överförs till köparen vid tidpunkten för köpslutet



- köparen ombesörjer på egen bekostnad att Fastighetsbolagets samtliga skulder avbetalas till fordringsägarna vid tidpunkten för köpslutet

Köpet av aktierna av Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 har beaktats i stadens ekonomiplan 2015-2018 och beaktas på motsvarande sätt i beredningen av budgeten för år 2017. Aktieköpet höjer 2017 års investeringsnivå, men samtidigt åstadkoms en betydande inbesparing i driftsekonomiutgifterna. Inlösen av aktierna öppnar också möjligheter för staden till framtida fastighetsutveckling i kvarteret.

Tekniska nämnden 15.9.2015 § 12

Biträdande stadsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att Vanda stad köper hela aktiestocken hos Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 för en preliminärt fastställd köpeskilling på 21 756 906,29 euro, som vid tidpunkten för då köpet fastslås justeras med en för bolagets nettofinansieringstillgångar fastställd summa
- b) föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att fastighetscentralen befullmäktigas att bereda aktieköpebrevet i enlighet med de villkor som framställs i hyresavtalet att godkännas av stadsstyrelsen med beaktande av inverkan av fastighetsbolagets nettofinansieringstillgångar på den slutliga köpeskillingen, samt att biträdande stadsdirektören Hannu Penttilä befullmäktigas att underteckna aktieköpebrevet för Vanda stads del.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 21.9.2015 § 30

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad köper hela aktiestocken hos Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 för en preliminärt fastställd köpeskilling på 21 756 906,29 euro, som vid tidpunkten för då köpet fastslås justeras med en för bolagets nettofinansieringstillgångar fastställd summa, och
- b) fastighetscentralen befullmäktigas att bereda aktieköpebrevet i enlighet med de villkor som framställs i hyresavtalet att godkännas av stadsstyrelsen med beaktande av inverkan av fastighetsbolagets nettofinansieringstillgångar på den slutliga köpeskillingen, samt att biträdande stadsdirektören Hannu Penttilä befullmäktigas att underteckna aktieköpebrevet för Vanda stads del.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.10.2015 § 3

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar att

- a) Vanda stad köper hela aktiestocken hos Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 för en preliminärt fastställd köpeskilling på 21 756 906,29 euro, som vid tidpunkten för då köpet fastslås justeras med en för bolagets nettofinansieringstillgångar fastställd summa, och
- b) befullmäktiga fastighetscentralen att bereda aktieköpebrevet i enlighet med de villkor som framställs i hyresavtalet att godkännas av stadsstyrelsen med beaktande av inverkan av fastighetsbolagets nettofinansieringstillgångar på den slutliga köpeskillingen, samt att befullmäktiga biträdande stadsdirektören Hannu Penttilä att underteckna aktieköpebrevet för Vanda stads del.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Bilagor:

- Krav till Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen på utnyttjande av optionen
- Bilaga 4 till hyresavtalet, projektets helhetskostnader och den ur dem härledda summan på basårshyran
- Bilaga 7 till hyresavtalet, tabell över grundköpeskillings korrigeringsfaktor

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: lokalchef Pasi Salo, tfn 8392 8756, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)