



Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin purkaminen

VD/3234/00.01.00.01/2021

RV/K-ML/RK-K/OL/HY-L

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti (jäljempänä myös yhtiö) on kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on yhtiöjärjestyksen mukaan vuokraoikeuden nojalla hallita ja rakentaa Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelissa 72040 sijaitsevaa tonttia nro 1 (Rekola) sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa olevat tilat on tarkoitettu käytettäväksi päiväkotitiloina.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala	Yhtiöjärjestyksen mukaan vuokraoikeuden nojalla hallita ja rakentaa Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelissa 72040 sijaitsevaa tonttia nro 1 (Rekola) sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa olevat tilat on tarkoitettu käytettäväksi päiväkotitiloina.
Hallitus	3–5 varsinaista jäsentä, toimikausi 1 vuosi; (nykyinen valittu 17.6.2020);
Hallitus 2020	3 jäsentä, Pasi Salo (pj), Pasi Simola, Thomas Härmälä (16.2.2021 asti), Sari Lindqvist (16.2.2021 alkaen);
Tilintarkastaja 2020	BDO Oy;
Toimitusjohtaja	Merja Haapasaari
Henkilöstömäärä	-

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 (§ 31) ostaa Asuntosäätiön Asunnot Oy:ltä Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti -nimisen yhtiön (Y-tunnus: 1108773-8) koko osakekannan 8 067,60 euron kauppahinnalla ja valtuutti maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tekemään ja allekirjoittamaan osakekauppakirjan. Samalla kaupunginhallitus totesi, että yhtiön taseessa 31.12.2018 on vierasta pääomaa 2 464 611,20 euroa, joka erääntyi korkoineen yhtiön maksettavaksi kerralla 26.10.2019. Koska yhtiöllä ei ollut merkittäviä kassavaroja, ko. laina täytyi jälleenrahoittaa.

Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 (§ 16) myöntää Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodille Vantaan kaupungin Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta enintään 2,5 milj. euron suuruisen lainan. Rahastosta myönnetyn lainan laina-aika on enintään 5 vuotta ja lainan korko on 6 kk euribor-korko marginaalilla korjattuna. Laina on kertalyhenteinen ja se voidaan maksaa ennenaikaisesti pois kuluitta. Lainan vakuudeksi edellytettiin maanvuokraoikeuteen 92-72-40-L1 kohdistuvaa panttikirjaa 766-13.10.2004/7477 määrältään 2 977 445 euroa.

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti omistaa yhden päiväkodin rakennukset Rekolassa. Rakennus on valmistunut 2005. Yhtiöllä ei ole muita omistuksia. Rakennus sijaitsee kaupungin vuokratontilla. Kaupungin rahaston myöntämän lainan lisäksi yhtiöllä ei ole muita merkittäviä velkoja, ja yhtiön omaisuus koostuu siten käytännössä maanvuokraoikeudesta päiväkotirakennuksineen.

Yhtiön taseessa 31.12.2020 pysyvien vastaavien arvo on yhteensä noin 2 409 000 euroa. Yhtiöllä on 31.12.2020 rahoja ja pankkisaamia noin 82 000 euroa. Yhtiöllä on pitkäaikaista vierasta pääomaa 31.12.2020 2 475 000 euroa (Vantaan kaupungin Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta



myönnetty laina) ja lyhytaikaista vierasta pääomaa yhteensä noin 6 000 euroa. Yhtiön nettovarallisuus on tasearvojen 31.12.2020 mukaan siten noin 10 000 euroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän valtuustokauden 2018–2021 strategian mukaisena yhtenä keinona talouden tasapainon turvaamisessa on konsernirakenteen tiivistäminen. Kaupunkistrategian mukaan konsernia kehitetään kokonaistaloudellisemmaksi konsernirakennetta selkeyttämällä, mikä toteutetaan konserniyhteisöiden muodostaman kokonaisuuden tarkastelulla, yhteisöiden tehtäväalueen ja toimintaedellytysten määrittelyllä sekä tarvittaessa yhteisöitä lakkauttamalla tai fuusioimalla. Tässä tarkastelussa keskeisenä kriteerinä on huomioida konserniyhteisöiden rooli taloudellisessa mielessä osana kaupungin tuloksentekokykä.

Kaupunkikonsernin tiiviyden ja kustannustehokkuuden kannalta on tarkoituksenmukaista, että yksittäisen päiväkodin tiloja hallitsevan Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin toiminta lopetetaan selvitystilamenettelyn kautta ja päiväkotirakennukset siirretään kaupungin suoraan omistukseen. Tilojen siirtäminen kaupungin suoraan omistukseen on harkittu paremmaksi vaihtoehdoksi kuin niiden siirtäminen yhtiön sulautumisen kautta VTK Kiinteistöt Oy:lle, koska kaupungin päiväkotitilojen omistus on pääsääntöisesti keskitetty kaupungin suoraan omistukseen ja päiväkotitilojen kiinteistöhallintoon liittyvä erityisosaaminen on kaupungilla. Kaupunki hallitsee teknisiä tiloja lukuun ottamatta päiväkotitiloja jo nyt yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella. Muutos ei vaikuta päiväkodin varsinaiseen toimintaan.

Konsernijaosto päätti 8.6.2020 (§ 8) antaa yhtiön purkamisen valmistelulle konsernistrategian mukaisen ennakkosuostumuksen. Samalla konsernijaosto päätti antaa ennakkosuostumuksen valmistella Kiinteistö Oy Vantaan Maarukan sulautuminen Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotiin. Kiinteistö Oy Vantaan Maarukka oli tyhjä yhtiö, jolle ei ilmennyt käyttöä. Kahdesta erillisestä selvitystilamenettelystä aiheutuvien kulujen välttämiseksi Kiinteistö Oy Vantaan Maarukka sulautettiin ensin Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotiin ja tämän jälkeen Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkoti on suunniteltu purettavaksi selvitysmenettelyn kautta. **Konsernijaosto** päätti 17.8.2020 (§ 9) osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuna Kiinteistö Oy Vantaan Maarukan osakkeenomistajan päätöksensä hyväksyä Kiinteistö Oy Vantaan Maarukka -nimisen yhtiön sulautuminen Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotiin sulautumissuunnitelman mukaisesti. Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiajankohdaksi määritettiin suunnitelmassa tilikauden päättymispäivä 31.12.2020 klo 24.00. Sulautuminen on pantu täytäntöön suunnitelman mukaisesti.

Kaupunginhallitus hyväksyi 19.10.2020 (§ 15) Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotiä koskevat yhteisökohtaiset omistajapolitiittiset linjaukset, joiden mukaan yhtiön toiminta on päätetty lopettaa vuoden 2021 alkupuolella selvitystilamenettelyn kautta ja päiväkotirakennukset siirtää kaupungin suoraan omistukseen.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, purkaminen tehdään asunto-osakeyhtiölain mukaisessa selvitysmenettelyssä. Yhtiö asetetaan selvitystilaan yhtiökokouksen päätöksellä tai asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisella osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä. Yhtiökokouksessa tai osakkeenomistajan päätöksellä päätetään yhtiön asettamisesta selvitystilaan sekä selvitysmiehen valitsemisesta hallituksen ja toimitusjohtajan sijaan. Yhtiön hallituksen kanssa on sovittu, ettei hallitus kutsu koolle ylimääräistä yhtiökokousta, vaan yhtiö asetetaan selvitystilaan osakkeenomistajan päätöksellä.

Asunto-osakeyhtiölain 22 luvussa tarkoitettun selvitysmenettelyn tarkoituksena on yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen



maksaminen ja lopulta ylijäämän eli jako-osuuden suorittaminen osakkeenomistajille. Yhtiö katsotaan puretuksi, kun selvitysmies on esittänyt lopputilityksen koolle kutsumassaan yhtiökokouksessa.

Konserniohjauksen ja -valvonnan yksikkö on tehnyt hintatiedustelun selvitysmiehen toimeksiannosta kolmelle asianajotoimistolle. Selvitysmieheksi valitaan selvitystilan asettamista koskevassa osakkeenomistajan päätöksessä kokonaisarvion mukaan edullisimman tarjouksen jättänyt, jolla on käytössään myös toimeksiannon hoitamisessa tarvittava vero-oikeudellinen osaaminen.

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin omistama maanvuokraoikeus päiväkotirakennuksineen siirretään yhtiötä purettaessa selvitysmiehen kanssa myöhemmin sovittavin tavoin kaupungille. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kaupungille siirtyessä maanvuokrasopimus päätetään, maanvuokraoikeuden kirjaus poistetaan kiinteistörekisteristä ja päiväkotirakennus siirtyy kaupungin sisäisen toimitilavuokran piiriin. Jotta Asuntolaina- kiinteistö- ja rakentamisrahaston pääoma ei järjestelyn seurauksena alenisi, kuitataan yhtiön velka talouspalveluilta saadun selvityksen mukaan rahastolle maksetuksi emokaupungin (SAP-yritys 1000) ja Asunto-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston (SAP-yritys 1311) välisin tasesiirroin. Yhtiön varojen arvo vastaa yhtiön velkaa rahastolle sen jälkeen, kun muut yhtiön velat on maksettu.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää konsernijaoston esityksestä muun muassa tytäryhteisön purkamisesta.

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n mukaan konsernijaosto päättää menettelyohjeiden antamisesta yhtiöiden yhtiökokouksissa päätettävistä asioista.

Hallintosäännön 3 luvun 3 §:n mukaan henkilöstö- ja konsernijohtaja tai hänen määräämänsä päättää kiireellisissä tapauksissa menettelyohjeen antamisesta ja kaupungin edustajan määräämisestä yhteisöjen kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava ja sen mielipidettä kuultava.

Mikäli kaupunginhallitus päättää konsernijaoston esityksestä, että Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotia puretaan selvitystilan kautta, menettelyohjeet selvitystilaan asettamisesta tehtävään osakkeenomistajan päätökseen ja lopputilitystä koskevaan yhtiökokoukseen annetaan voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Konsernijaosto 20.4.2021 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- a) päättää Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin asettamisesta selvitystilaan yhtiön purkamiseksi;
- b) kehottaa kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan yhtiötä purettaessa päättämään maanvuokrasopimuksen ja huolehtimaan maanvuokraoikeuden poistamisesta kiinteistörekisteistä;
- c) toteaa, että menettelyohjeiden antaminen selvitystilaan asettamisesta tehtävään osakkeenomistajan päätökseen ja lopputilitystä koskevaan yhtiökokoukseen tapahtuu voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 15

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotitilasta selvitystilaan yhtiön purkamiseksi,
- b) kehottaa kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan yhtiötä purettaessa päättämään maanvuokrasopimuksen ja huolehtimaan maanvuokraoikeuden poistamisesta kiinteistörekistereistä, ja
- c) todeta, että menettelyohjeiden antaminen selvitystilaan asettamisesta tehtävään osakkeenomistajan päätökseen ja lopputilitystä koskevaan yhtiökokoukseen tapahtuu voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta, ilmoitus yhtiölle

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

lakimies Otto Lehto, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi