



## Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin velan maksaminen Asuntolaina-, kiinteistö-, ja rakentamisrahastolle

VD/11774/02.03.03.02/2021

RV/K-ML/RK-K/OL/AH

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.

**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 ennaikaisesti pois kuluitta. Lainan vakuudeksi edellytettiin maanvuokraoikeuteen 92-72-40-L1 kohdistuvaa panttikirjaa 766-13.10.2004/7477 määrältään 2 977 445 euroa.

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

**Kaupunginhallitus** päätti 26.4.2021 (§ 15) asettaa Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin selvitystilaan yhtiön purkamiseksi. Päätösesityksen selostusosassa todettiin, että 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.

Päätös selvitystilaan asettamisesta ja selvitysmiehen valinnasta tehtiin yhtiössä Henkilöstö- ja konsernijohtajan osakkeenomistajan päätöksenä 8.6.2021 (§ 43/2021). Selvitysmieheksi valittiin Pauliina Tenhunen Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy:stä.

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



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

Selvitysmies on yhdessä konserniohjauksen kanssa valmistellut suunnitelman, jonka mukaan osana selvitysmenettelyä yhtiö maksaisi velkansa Vantaan kaupungin Asuntolaina- kiinteistö- ja rakentamisrahastolle luovuttamalla velan sijaismaksuna yhtiöllä olevan maanvuokraoikeuden rakennuksineen, rakennelmineen sekä niihin kuuluvine sähkö-, viemäri-, lämpö- ja kaapelitelevisioliittymineen, koneineen ja laitteineen Vantaan kaupungille. Rakennukset, rakennelmat, liittymät, koneet ja laitteet arvostettaisiin velkaa maksettaessa tasearvoonsa yhteensä 2 408 981,69 euroa. Loput velan pääomasta 66 018,31 euroa sekä maksupäivään asti kertyneet maksamattomat lainan korot maksettaisiin yhtiön rahavaroista.

Yhtiölle myönnetyn lainan pääoman maksaminen sijaismaksuna poikkeaa lainan ehdoista, mistä syystä maksusta tulee sopia osapuolten välisellä sopimuksella ja kaupungin toimivaltaisen toimielimen päättää järjestelyn hyväksymisestä. Sopimuksella vahvistettaisiin lainan pääoman maksamisessa käytettävät omaisuuserät, niiden arvot ja se, ettei Vantaan kaupungin Asuntolaina- kiinteistö- ja rakentamisrahastolle ole näiden toimenpiteiden jälkeen saatavia yhtiöltä. Luonnos lainan pääoman maksamista koskevasta sopimuksesta on tämän päätösesityksen liitteenä. Yhtiön velan maksamisesta Asuntolaina- kiinteistö- ja rakentamisrahastolle tulee olla sovittu ennen kuin lopputilitys voidaan laatia.

Lainan pääoman maksaminen sijaismaksuna poikkeaa lainan alkuperäisistä ehdoista, joten kaupungin toimivaltaisen toimielimen tulee päättää järjestelyn hyväksymisestä.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 17. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asuntolaina-, kiinteistö-, ja rakentamisrahaston lainoista.

## Kaupunginhallitus 30.11.2021 § 9

### Kaupunginjohtajan vs:n esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen mukainen järjestely, jossa Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodille myönnetyn lainan pääoma maksetaan Vantaan kaupungin Asuntolaina- kiinteistö- ja rakentamisrahastolle sijaismaksuna luovuttamalla yhtiöllä oleva maanvuokraoikeus rakennuksineen, rakennelmineen sekä niihin kuuluvine sähkö-, viemäri-, lämpö- ja kaapelitelevisioliittymineen, koneineen ja laitteineen Vantaan kaupungille, ja maksamalla sijaismaksun jälkeen jäljelle jäävä lainan pääoma sekä maksupäivään asti kertyneet maksamattomat lainan korot yhtiön rahavaroista, ja
- b) valtuuttaa kaupunginjohtaja allekirjoittamaan sopimus ja tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Luonnos – sopimus velan maksusta

Täytäntöönpano: Henkilöstö- ja konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



# Vantaa

Lisätiedot:

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