



Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston osakkeiden myyminen

VD/6340/02.05.03.01/2023

PT/M-ML/RK-K/OL/EP

As Oy Vantaan Sepänpuisto on kaupungin 100-prosenttisesti omistama asunto-osakeyhtiö, joka hallitsee vuokrasopimuksen perusteella Kuninkaalassa (Taostie 2) sijaitsevaa tonttia ja omistaa sillä olevat v. 1990 valmistuneet kolme kerrostaloa, joissa on yhteensä 41 asuntoa.

Konsernijaosto päätti 13.6.2022 (§ 7) hyväksyä konserniomistusten kokonaissuunnitelman noudatettavaksi ohjeellisena toimenpidesuunnitelmana konsernirakenteen kehittämisessä sekä kehottaa henkilöstön ja konsernipalveluiden palvelualueita ja kaupunkiympäristön toimialaa ryhtymään toimenpiteisiin suunnitelman toteuttamiseksi.

Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston (jäljempänä yhtiö) osalta suunnitelmana oli myydä yhtiön osakkeet VAV:lle vuoden 2023 aikana.

Kaupunkiympäristön toimiala on katsonut alueen tulevan kehityksen kannalta tarkoituksenmukaiseksi myydä samalla myös tontti, jota As Oy Vantaan Sepänpuisto vuokraa kaupungilta, ja jolla yhtiön rakennukset sijaitsevat. VAV omistaa valmiiksi jo viereisen tontin ja tonttien kehittämispotentiaali on yhdessä parempi. Tämä edistää alueen kehitystä myös kaupungin kannalta. Päätösvalta tontin myymisestä kuuluu kaupunkitilalautakunnalle. Kaupunkitilalautakunta on päättänyt tontin myymisestä 25.10.2023 § 12.

VAV:n kanssa on neuvoteltu kaupasta yhtiön rakennuksista teetetyn kuntoarvion sekä osakkeiden ja tontin arvosta teetetyn arviokirjan pohjalta. Yhtiön osakkeiden kauppahinnaksi on päädytty esittämään VAV:n ja kaupungin toimivaltaisille toimielimille 2,01 miljoonaa euroa ja tontin kauppahinnaksi 1,64 miljoonaa euroa. Konserniomistusten kokonaissuunnitelmassa mainittua lisäkauppahintamekanismia ei sovelleta kauppaan, koska neuvottelutulos asiasta saatiin aikaan siten, että kauppa tullaan tekemään arviokirjassa esitetyn markkina-arvon vaihteluvälin mukaiseen hintaan. Kauppa tullaan toteuttamaan 2.1.2024, jottei VAV Yhtymä Oy:n tarvitse yhdistellä yhtiötä vuoden 2023 tilinpäätökseensä. Osakkeiden kauppa on suunniteltu rahoitettavan kaupungin asuntolaina-, rakentamis- ja kiinteistörahosta. Lainan myöntämistä koskeva päätösesitys viedään kaupunginhallitukseen erikseen.

VAV Yhtymä Oy:n hallitus on 3.10.2023 päättänyt ostaa kaupungilta As Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannan VAV Yhtymä Oy:lle kauppahintaan 2,01 m€ ja tontin, jolla As Oy Vantaan Sepänpuiston rakennukset sijaitsevat kauppahintaan 1,64 m€, ja että osakekauppa rahoitetaan VAV Yhtymä Oy:lle kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta otettavalla lainalla. VAV:n hallituksen päätökset ovat mahdollisia sille, että kauppa ja lainan myöntäminen hyväksytään kaupungin toimivaltaisissa toimielimissä.

Valtiontukiarvio

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen valtiontukea koskevan artiklan 107(1) mukaisesti tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaaisesti:

- (1) julkisia varoja kanavoidaan muodossa tai toisessa taloudellista toimintaa harjoittavalle yritykselle,
- (2) tämä taloudellinen tuki suosii jotakin yritystä tai tuotannonalaa,



- (3) taloudellinen tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, sekä
- (4) taloudellinen tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU:n valtiontukisääntöjen mukaan julkisena tukena ei huomioida sellaista toimenpidettä, joka on toteutettu markkinaehtoisesti. Arviointiin sovelletaan ns. markkinataloustoimija-periaatetta. Periaatteen mukaan yrityksille ei saa antaa viranomaisen toimesta sellaisia taloudellisia etuja, joita yksityinen toimija ei viranomaisen asemassa toimiessaan olisi myöntänyt yritykselle. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset toimenpiteet eivät ole valtiontukea, eivätkä näin ollen johda taloudellisen edun myöntämiseen, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja.

Julkisyhteisön myyntitoimenpiteissä valtiontukiproblematiikka voisi tulla kyseeseen muun muassa alihintaisesta kauppahinnasta sovittaessa. Vakiintuneen yrityskauppanenettelyn huolellinen noudattaminen eli kaupan kohteen arvioinnin ja erillisen arvonmäärityksen tekeminen on omiaan varmistamaan markkinaehtoisten kaupan ehtojen muodostumisen. Näin toimittaessa kaupan osapuolet pyrkivät kaupassa parhaan mahdollisen tuloksen syntymiseen. Tämä estää tukielementin syntymisen järjestelyn yhteydessä.

Vantaan kaupunki on teettänyt As Oy Vantaan Sepänpuiston arvosta arvonmäärityksen ulkopuolisella asiantuntijalla. Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS 31.12.2020). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta.

Esitetty kauppahinta vastaa arviokirjassa esitettyä markkina-arvon vaihteluväliä. Osakekauppaan ei siten sisälly kiellettyä valtiontukea, koska sitä koskevat kriteerit eivät täyty.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 momentin 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää konsernijaoston esityksestä tytäryhteisöjen osakkeiden myymisestä.

Konsernijaosto 23.10.2023 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

- a.) myydä Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannan VAV Yhtymä Oy:lle kauppahintaan 2 010 000 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin; ja
- b.) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä osakkeiden kauppakirja ja tekemään siihen vähäisiä tai teknisiä muutoksia sekä laatimaan mahdolliset muut osakekauppaan liittyvät asiakirjat.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.



Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannan VAV Yhtymä Oy:lle kauppahintaan 2 010 000 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin; ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä osakkeiden kauppakirja ja tekemään siihen vähäisiä tai teknisiä muutoksia sekä laatimaan mahdolliset muut osakekauppaan liittyvät asiakirjat.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Kauppakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala / Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)