

# Kiinteistö Oy Klaukkalan Säästökeskuksen osakkeiden myynti

Kunnanhallitus 14.06.2023 § 94  
179/10.00.02.00/2023

## Kiinteistö Oy Klaukkalan Säästökeskus

Nurmijärven kunta omistaa keskinäisen kiinteistöyhtiön Koy Klaukkalan Säästökeskus (Y-tunnus 0586428-9), joka sisältää liike-, palvelu- ja toimistotiloja osoitteessa Kuonomäentie 2, 01800 Klaukkala. Kiinteistöosakeyhtiö on Nurmijärven kunnan 100 % omistuksessa.

Yhtiön tiloissa sijaitsee tällä hetkellä kunnan toiminnoista Klaukkalan kirjasto, Tello-sali, liikuntatila sekä kotouttamispalvelujen tilat. Lisäksi tiloissa on ulkopuolisia vuokralaisia.

## Kunnan omistajapoliittiset linjaukset

Nurmijärven kunnanvaltuusto on 28.2.2022 § 15 hyväksynyt kunnan omistajapoliittiset linjaukset. Päätöksen mukaisesti Koy Klaukkalan Säästökeskuksen omistus ei ole kunnalle tärkeä strategisesti eikä kunnan palvelutuotannon kannalta. Tavoitteeksi on asetettu, että kunta luopuu yhtiön omistuksesta mahdollisimman nopeasti joko myymällä kohteen tai toteuttamalla kiinteistökehityshankkeen.

## Osakekannan myyntiprosessi ja kiinteistön arvon selvittäminen

Koy Klaukkalan Säästökeskuksen myyntitoimenpiteet käynnistettiin alkuvuonna 2022. Kunnan myyntineuvonantajana prosessissa on toiminut Finreim Oy 29.4.2022 alkaen. Myyntiprosessi suunniteltiin siten, että kohde myydään nykyisessä kunnossaan ja ostaja toteuttaa kiinteistön vaatimat peruskorjaukset. Kaupan yhteydessä kunta solmii käyttämistään tiloista 10,6 vuoden vuokrasopimuksen ja muut vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle sellaisenaan.

Myyntineuvonantaja laati kohteesta teaser-tyyppisen esitteen 18.8.2022 ja sijoitusmuistion 30.8.2022. Tarjouskilpailu järjestettiin strukturoituna myyntiprosessina joukolle sijoittajia. Ensimmäisen vaiheen sijoittajalistalle valikoitui noin 19 eri tahoja, joissa oli mukana keskisuuria kotimaisia kiinteistösijoitusyhtiöitä, kiinteistösijoitusrahastoja ja yksityisiä kiinteistösijoitusyhtiöitä. Kaikille sijoittajille soitettiin erikseen ja varmistettiin alustavasti kohteen soveltuvuus heidän sijoituskriteereihinsä. Esite lähetettiin tämän jälkeen 13 taholle. Seitsemän tahoja pyysi tämän jälkeen varsinaisen sijoitusmuistion käyttöönsä indikaatiivisen tarjouksensa laatimiseksi. Salassapitosopimuksen allekirjoittamisen myötä ao. tahoille järjestettiin pääsy myös sähköiseen myyntimateriaaliin.

Tämän jälkeen kohteeseen halusi tutustua paikan päällä kaksi tarjoajaa, ja näille järjestettiin mahdollisuus tutustua kiinteistöön ja tiloihin. Lokakuun 2022 lopulla kohteesta saatiin kaksi indikaatiivista tarjousta. Tarjoajien kanssa pidettiin neuvottelut tarjousten sisällöstä ja ostajayhteisöön tutustumiseksi.

Toisessa vaiheessa, joulukuussa 2022, kohteeseen osoitti kiinnostuksensa vielä kaksi uutta yksityisistä sijoittajista muodostunutta ryhmää. Heille toimitettiin myyntimateriaali ja järjestettiin kohdekäynnit. Kumpikin taho teki indikaatiivisen tarjouksensa vuoden vaihteessa. Kummankin uuden tarjoajan kanssa järjestettiin neuvottelut. Neuvotteluiden jälkeen kolmelle tarjoajalle lähetettiin 9.2.2023 vielä uusi tarjouspyyntö - yksi syksyn tarjoajista oli vetäytynyt prosessista jo

aiemmin pois - jotta indikaatiiviset tarjoukset saadaan yhteismitallisiksi ja vertailukelpoisiksi. Indikaatiiviset tarjoukset toimitettiin kunnan kirjaamoon 13.2 klo 14 mennessä.

Korkeimman tarjouksen tehnyt sai tämän jälkeen kunnalta yksinoikeuden tehdä kohteesta haluamassaan laajuudessa ns. due diligence tarkastuksensa. Ostaja on tehnyt kevään 2023 aikana yhtiössä teknisen ja juridisen dd-prosessin ja sen tulokset on huomioitu kaupan ehdoissa. Yhtiön osakekanta esitetään myytäväksi parhaimman tarjouksen tehneelle velattomalla arvolla 1 450 000 euroa. Esityslistan liitteenä on ehdotus osakkeiden kauppakirjaksi sekä kunnan tiloja koskeva vuokrasopimus. Kunta on käyttänyt juridisena neuvonantajana kiinteistöosaakeyhtiön kauppakirjan laadinnassa Asianajotoimisto Thureson Oy:tä.

Kiinteistöstä on teetetty kiinteistöarvio ulkopuolisella, auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla. Catella Property Oy:n 27.2.2023 antaman arviokirjan mukaan kohteen markkina-arvo helmikuussa 2023 on ollut 1 450 000 euroa. Arviolausunto on laadittu oletuksella, että Nurmijärven kunta tekee käytössä oleviin tiloihinsa 10,6 vuoden määräaikaisen vuokrasopimuksen.

### **Valtiontukien kiellon noudattamista koskeva arviointi**

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontuen voi muodostaa myös julkisessa omistuksessa olevan omaisuuden myynti alle markkina-arvon. Komissio on antanut tiedonannon julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997, jäljempänä maakauppatedonanto). Maakauppatedonantoa on sovellettu myös maa-alueiden ja rakennusten vuokraukseen.

Maakauppatedonannon mukaan viranomaisella voi myydä tai antaa vuokralle kiinteistön joko tarjouskilpailulla, joka ei sisällä ehtoja tai ilman tarjouskilpailua. Maakauppatedonannon mukaan kiinteistön kauppa tarjouskilpailulla edellyttää, että tarjouskilpailu on avoin ja siitä on tiedotettu riittävästi. Tarjous on julkistettu riittävästi, jos se on ”kohtuullisen pitkän ajan kuluessa (kaksi kuukautta tai enemmän) julkistettu useita kertoja valtakunnallisessa lehdistössä, kiinteistöalan lehdissä tai muissa soveliaissa julkaisuissa ja välittäjien keskuudessa, jotka palvelevat monia mahdollisia ostajia, niin että se on saatettu kaikkien mahdollisten ostajien tietoon”. Mikäli kiinteistön kauppa tapahtuu ilman tarjouskilpailua, on yhden tai useamman riippumattoman arvioijan arvioitava kiinteistön käypä arvo. Näin määritelty markkinahinta on vähimmäismyyntihinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtion tukea.

Myyntikohteena ovat tässä tilanteessa kiinteistöosaakeyhtiön osakkeet. Koska yhtiössä ei kuitenkaan ole kiinteistön lisäksi muuta omaisuutta, rinnastuu osakekannan kauppa maa-alueen ja rakennuksen (kiinteistön) kauppaan ja maakauppatedonannossa kuvatut menettelyt ovat sovellettavissa.

Tarjouskilpailu on toteutettu kohdentamalla tarjouskilpailu tiedossa oleville potentiaalisille sijoittajatahoille. Tarjouskilpailu ei näin ollen yksistään täytä maakauppatedonannon edellytyksiä. Kohteesta on kuitenkin teetetty riippumattoman asiantuntijan arvio, jonka ehdotettu myyntihinta on 1 450 000 euroa. Kohteen kauppahinta täyttää arviokirjan mukaisen vähimmäismyyntihinnan, jolloin kauppahinta ei näin ollen sisällä kiellettyä valtion tukea.

### **Kaupan ehtojen arviointi**

Nurmijärven kunnan omistaman Koy Klaukkalan Säästökeskuksen myynti on kunnanvaltuuston hyväksymien omistajapoliittisten linjausten mukainen toimenpide. Huomioiden kiinteistöissä oleva

peruskorjaustarve osakkeista saatavaa hintaa ja muita kauppaehtoja voidaan pitää riittävän hyvinä osakekaupan toteuttamiseksi.

Kauppa ja vuokrasopimus eivät synny tällä päätöksellä ja sen tiedoksiannolla, vaan osapuolten allekirjoitettua kauppakirjan ja vuokrasopimuksen. Lopullinen kauppakirja ja vuokrasopimus allekirjoitetaan kunnanvaltuuston päätöksen saatua lainvoiman.

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kunnanvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden, rakennusten ja laitteiden sekä rakennusten ja huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä että hankkimisesta sekä maankäyttösopimusten hyväksymisestä, kun hinta, vaihtoarvo tai korvaus on yli 1 000 000 euroa.

Päätöksen liitteenä on osakkeiden kauppakirja, vuokrasopimus sekä arviokirja Koy Klaukkalan Säästökeskuksesta (ei-julkinen).

### **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

### **Esitys**

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että

- valtuusto päättää myydä Nurmijärven kunnan 100 % omistaman Kiinteistö Oy Klaukkalan Säästökeskuksen koko osakekannan (1500 osaketta) yhteensä 1 450 000 euron velattomasta arvosta,
- osakkeiden kauppa tehdään liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin,
- Nurmijärven kunta vuokraa osan tiloista liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla,
- valtuusto valtuuttaa kunnanjohtajan päättämään vähäisistä tai teknisluonteisista tarkistuksista kauppakirjaan ennen sen allekirjoitusta.

### **Valmistelija**

hallintojohtaja Katja Vuorinen, katja.vuorinen(at)nurmijarvi.fi

### **Käsittely**

Arto Hägg ilmoitti esteellisyydestä (hallintolaki 28.1 § 4 kohta, palvelussuhdejäävi, työnantaja asianosainen) osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Arto Hägg poistui kokouksesta esteellisenä (hallintolaki 28.1 § 4 kohta, palvelussuhdejäävi) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.