

Kiinteistö Oy Aitohelmen osakkeiden myynti

Kunnanhallitus 23.03.2026

313/10.00.02.00/2026

Kiinteistö Oy Aitohelmi

Nurmijärven kunta omistaa keskinäisen kiinteistöyhtiö Koy Aitohelmen (Y-tunnus 0779467–5), jonka toimialana on omistaa ja hallita Klaukkalassa osoitteessa Klaukkalantie 72 sijaitsevaa tonttia sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevaa rakennusta. Kyseessä on liike- ja toimistokiinteistö. Nurmijärven kunnan omistusosuus yhtiöstä on 100 %. Kiinteistössä ei ole kunnan omaa toimintaa vaan tiloissa toimii ulkopuolisia vuokralaisia.

Kunnan omistajapoliittiset linjaukset

Nurmijärven kunnanvaltuusto on 28.2.2022 § 15 hyväksynyt kunnan omistajapoliittiset linjaukset. Päätöksen mukaisesti Koy Aitohelmen omistus ei ole kunnalle tärkeä strategisesti eikä kunnan palvelutuotannon kannalta. Tavoitteeksi on asetettu, että kunta luopuu yhtiön omistuksesta joko myymällä kohteen tai toteuttamalla kiinteistökehityshankkeen. Koy Aitohelmi on hyväksytty myyntikohteeksi myös kehitettävien kiinteistöjen listauksessa.

Osakekannan myyntiprosessi ja kiinteistön arvon selvittäminen

Koy Aitohelmen myyntitoimenpiteet käynnistettiin syksyllä 2025. Kunnan myyntineuvonantajana prosessissa on toiminut GEM Brokerage Oy. Kohde on ollut aktiivisesti myynnissä lokakuusta 2025 alkaen. Myyntiprosessi suunniteltiin siten, että kohde myydään nykyisessä kunnossaan ja vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle sellaisenaan. Raksystems on 28.12.2023 laatinut kiinteistöstä kuntoarvion koskien rakennustekniikkaa, LVI- ja sähköjärjestelmiä.

Myyntineuvonantaja on laatinut kohteesta esitteen ja kontaktoinut myyntiprosessin aikana suoraan noin 40 potentiaalista ostajaehdokasta. Lisäksi kohde on ollut julkisessa myynnissä keskeisissä toimitilaportaaleissa Kauppalehden Toimitilat, Oikotien Toimitilat sekä Toimitilat.fi. Myyntiprosessin aikana markkinaa on kartoitettu laajasti ja monipuolisesti eri ostajaryhmien osalta, ja kohde on ollut julkisessa markkinoinnissa useissa portaaleissa.

Kohteesta pyydettiin ensimmäiset tarjoukset helmikuussa 2026 ja tarjouksia saatiin kolme kappaletta. Päivitetyt ja lopulliset kolme tarjousta on jätetty 16.3.2026 menneessä. Yhtiön osakekanta esitetään myytäväksi parhaimman tarjouksen tehneelle velattomalla arvolla 400 000 euroa. Päätöksenteon jälkeen korkeimman tarjouksen tehnyt saa kunnalta yksinoikeuden tehdä kohteesta ns. due diligence tarkastuksensa.

Kiinteistöstä on teetetty kiinteistöarvio ulkopuolisella, auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla. Catella Property Oy on 27.2.2026 antanut arviokirjan kohteen velattomasta markkina-arvosta. Saatu tarjous noudattaa tehtyä arviota.

Tarjouskilpailu on toteutettu siten, että kohde on ollut sekä julkisessa myynnissä että kontaktoimalla suorana potentiaalisia ostajatahoja. Lisäksi kohteen markkina-arvosta on laadittu kiinteistöarvio ulkopuolisen kiinteistöarvioijan toimesta. Tarjouskilpailu täyttää näin ollen Komission maakauppatiedonannon edellytykset eikä kauppahinta sisällä kiellettyä valtion tukea.

Kaupan ehtojen arviointi

Nurmijärven kunnan omistaman Koy Aitohelmen myynti on kunnanvaltuuston hyväksymien omistajapoliittisten linjausten mukainen toimenpide. Kiinteistöyhtiöstä saatava hinta vastaa kohteen markkina-arvoa. Osakekaupan yhteydessä vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan uudelle omistajalle. Kunnalle ei jää kaupassa pysyviä vuokravastuita. Osakkeiden tasearvo kunnan taseessa on 398 906,09 euroa.

Osakekauppa ei synny tällä päätöksellä ja sen tiedoksiannolla, vaan osapuolten allekirjoitettua kauppakirjan. Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan ns. due diligence tarkastuksen jälkeen kunnanhallituksen päätöksen saatua lainvoiman.

Hallintosäännön 25 §:n mukaan kunnanhallitus päättää muiden kuin rakennusten tai huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuskuntien osuuksien ostamisesta, myymisestä ja merkitsemisestä, jos kauppa hinta, vaihtoarvo tai korvaus on enintään 500 000 euroa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Eesitys

Kunnanhallitus päättää

1. myydä Nurmijärven kunnan 100 % omistaman Kiinteistö Oy Aitohelmen koko osakekannan (16500 osaketta) yhteensä 400 000 euron velattomasta arvosta korkeimman tarjouksen tehneelle ja
2. valtuuttaa viranhaltijat valmistelevaan osakekannan myyntiä koskevan kauppakirjan ja kunnanjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Valmistelija

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

Päätös

Jakelu

Tarjouksen jättäneet