

Bianca-hallikiinteistön yhtiöittäminen ja osastointi sekä osakkeiden hintojen määrittäminen

Teknltk 01.02.2024 § 9

Alavieskan kunnan kuntastrategian 2022-2025 mukaan kunnan yksi missio on olla yrittäjämyönteinen kunta ja tavoite on tuottaa vuokratiloja yrittäjille. Kunta omistaa Puurakenteentie 3:ssa Bianca-hallikiinteistön (Rno 009-401-21-137), josta on jo aikaisempina vuosina myyty kaksi hallia pois kunnan omistuksesta. Toisesta em. hallista muodostettiin KOY Alavieskan Puurakenteentie 3C -yhtiö, jonka osastoista kunta omistaa n. 19 %.

Bianca-kiinteistöllä on vielä kunnan omistama halli- ja toimistotilaa käsittävä rakennus, joka on rakennettu alkujaan 1974. Rakennusta on laajennettu vuosina 2007 ja 2008 rakentamalla mm. nykyaikaiset toimistotilat. Rakennuksen sisätilat on osastoitu eri kokoihin osastoihin viimeisen 6 vuoden aikana, jotta niiden vuokraaminen olisi käytännöllisempää. Osastoitujen tilojen sähköjä ei ole mittaroitu osastokohtaisesti, joten ne tulisi tehdä yhtiöittämisen yhteydessä. Uusia osastoivia väliseiniä ei tarvitse tehdä nyt esitettävään osastointiin kovinkaan montaa ja uusia ovia osastoihin tulisi yksi nosto-ovi. Oheismateriaalina on esitys osastoidusta pohjapiirustuksesta sekä kiinteistökartta.

Eri osastoilla on erilaiset käyttötarkoitukset ja niissä vaihtelee myös lvi-tekninen varustus ja eri osastoihin on tehty viime vuosien aikana osaston arvoon vaikuttavia kunnostuksia ja investointeja. Jotta rakennus saataisiin hyödynnettyä yritystoimintaa palvelevaksi, tulisi perustaa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolle kunta myy kiinteistön tontteineen, liittymineen sekä rakennuksineen. Kunta sijoittaisi yhtiöön vierasta pääomaa lainoittamalla ko. kiinteistökaupan ja osastointia varten vaadittavaksi tulevat investoinnit. Kiinteistöosakeyhtiön nimi voisi olla esim. KOY Alavieskan Bianca. Kunta omistaa aluksi kaikki osakkeet, mutta ne pyritään myymään yrittäjille mahdollisimman pian.

Alkuperäisen kiinteistön rakennusten ja tonttien arvoksi ulkopuolinen kiinteistövälittäjä on arvioinut vuonna 2016 1 200 000 €. Tämän jälkeen kiinteistöstä on myyty kylmä tienvarsihalli (myyntihinta 28 500 €) ja lämmin tienvarsihalli (200 000 €), joten jäljelle jäävän nykyisen kiinteistön arvo olisi 971 500 €. Rakennuksen kirjanpitoarvo on tällä hetkellä 738 636,75 € liittymineen ja tontin kirjanpitoarvo on 12 080,75 €. Eli kiinteistön tasearvo tontteineen, liittymineen ja rakennuksineen on 750 717,50 €. Oheismateriaalina arviokirja vuodelta 2016.

Osastoiden arvot on määritetty niiden rakentamisajankohdan, korjausinvestointien, käyttötavan ja varustelun mukaisesti eri hintaisiksi. Mm. toimistotilat on määritelty m2-hinnaltaan arvoikkaimmiksi ja halliosasto 6:ssa ja halliosasto 9:ssä on mm. vesipisteet ja viemäröinnit jo valmiina. Periaatteena on, että yhtiön

perustamisen ja kiinteistökaupan jälkeen vuonna 2025 tehdään n. 80 000 euron arvoiset investoinnit ja osastot laitetaan myyntiin. Yhtiölle täytyy myös hankkia isännöitsijä, jota varten kunta pyytää tarjoukset vähintään kahdelta eri isännöitsijältä. Rakennuksen luovutushinta olisi oheismateriaalina olevan laskelman mukaan tontteineen, liittymineen ja rakennuksineen 750 717,50 €. Kunta myöntäisi yhtiölle 830 717,50 euron lainan.

Esittelijä	Kunnaninsinööri Tuomas Häggman
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy esityksen mukaisesti Bianca-hallikiinteistön yhtiöittämisen sekä esittää asian kunnanhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi
Päätös	Hyväksyttiin.

Khall 12.02.2024 § 42

Alavieskan kunnan kuntastrategian 2022-2025 mukaan kunnan yksi missio on olla yrittäjämyönteinen kunta ja tavoite on tuottaa vuokratiloja yrittäjille. Lisäksi kunnanvaltuuston hyväksymässä elinkeinopolittikassa mainitaan, että iso Bianca-halli pyritään yhtiöittämään ja mahdollisesti myymään halliosakkeina vuosina 2024 – 2025 (kunnan rahoitus yhtiön vieraaseen pääomaan).

Talousarviossa vuodelle 2024 tätä ei oltu vielä kuitenkaan huomioitu. Suunnitelma yhtiöittämiselle oli tämän osalta vuodelle 2025. Yrityksillä on kuitenkin ollut tähän jo huomattavaa kiinnostusta ja koska pienemmän Bianca -hallin yritystilat on lähes jo myyty, niin vastaavaa myyntiä tulee jatkaa isomman hallin osalta jo vuonna 2024. Talousarvion osalta tämä edellyttää joitakin lisämäärärahoja investointi- ja rahoitusosaan.

Periaatteena on, että yhtiön omaksi pääomaksi muodostuu noin 10 %. Kunnan antamaa antolainaa on noin 90 % yhtiön rahoituksesta. Lisäksi tulee huomioida 3 %:n varainsiirtovero kiinteistön kaupasta, joka tulee myös yhtiön rahoitettavaksi. Perustetun yhtiön kassaan jää vielä rahaa mahdollisille investoinneille, joilla parannetaan halliosakkeiden myyntiä parantamalla tilojen sopivuutta yrittäjille mahdollisilla muutoksilla.

Kunnan antolainan laina-aika olisi noin 40 vuotta ja korko on markkinaehtoinen. Lainan vakuudeksi kunnalle tulee kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kari Pentti
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että: 1. Bianca-hallikiinteistö yhtiöitetään 2. kunnanhallitus oikeutetaan päättämään Bianca -hallikiinteistön myynnistä perustettavalle keskinäiselle kiinteistöyhtiölle n.

750.717,00 euron kauppahinnasta tontteineen, liittymiseen ja rakennuksineen

3. kunnanhallitus oikeutetaan päättämään perustettavan yhtiön perustamissopimuksesta, yhtiöjärjestyksestä ja vastuunjakotaulukosta

4. kunnanhallitus oikeutetaan päättämään perustettavan yhtiön osakkeiden myynnistä eteenpäin mahdollisille yrittäjille

5. talousarvion rahoitusosan antolainojen lisäys -määrärahaa korotetaan 831.000,00 euroa

6. talousarvion investointiosan osakehankintojen -määrärahaa korotetaan 84.000,00 euroa

Päätös

Kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyy päätösehdotuksen kohdat 1, 2, 4, 5 ja 6.

Kohta 3 muutettu päätösehdotus: kunnanhallitus oikeutetaan päättämään perustettavan yhtiön perustamissopimuksesta, yhtiöjärjestyksestä ja vastuunjakotaulukosta

ja oikeutetaan kunnanjohtaja päättämään em. dokumentteihin tehtävistä teknisistä muutoksista.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Asiantuntijana kuultiin kunnaninsinööri Tuomas Häggmania.

Kvalt 26.02.2024 § 13

Esittelijä

Kunnanhallitus

Päätösehdotus

Valtuusto päättää, että:

1. Bianca-hallikiinteistö yhtiöitetään

2. kunnanhallitus oikeutetaan päättämään Bianca -hallikiinteistön myynnistä perustettavalle keskinäiselle kiinteistöyhtiölle n. 750.717,00 euron kauppahinnasta tontteineen, liittymiseen ja rakennuksineen

3. kunnanhallitus oikeutetaan päättämään perustettavan yhtiön perustamissopimuksesta, yhtiöjärjestyksestä ja vastuunjakotaulukosta ja oikeutetaan kunnanjohtaja päättämään em. dokumentteihin tehtävistä teknisistä muutoksista.

4. kunnanhallitus oikeutetaan päättämään perustettavan yhtiön osakkeiden myynnistä eteenpäin mahdollisille yrittäjille

5. talousarvion rahoitusosan antolainojen lisäys -määrärahaa korotetaan 831.000,00 euroa

6. talousarvion investointiosan osakehankintojen -määrärahaa korotetaan 84.000,00 euroa

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 17.09.2024 § 167

Kuluvan vuoden aikana Bianca-hallin vuokrausaste on lisääntynyt, mutta vapaita halliosastoja vielä kuintenkin on. Kiinnostus halliin ja siitä halliosaston ostamiseen on lisääntynyt ja tekninen toimi on esitellyt alustavia halliosastoja sekä rahoituslaskelmia kiinnostuneille yrityksille.

Tekninen toimi on valmistellut yhtiöittämistä varten halliosastot sekä laatinut rahoituslaskelman. Bianca-halli ja toimistotilat on jaettu yhteensä yhdeksään osastoon sekä yhtiön omistuksessa oleviin tiloihin. Osakkeita on yhteensä 1000 kpl ja yhden osakkeen hinta on 83,10 euroa (alv. 0%). Halliosastojen arvot on määritelty osaston tyyppin ja varustelun mukaan. Esim. toimisto-osan m2- hinta on 667,087 euroa, myymälätilan 473,978 euroa ja perus hallitilan 327,364 euroa.

Kiinteistöstä ja siinä olevasta rakennuksesta muodostetaan keskinäinen kiinteistöyhtiö. Oheismateriaalina on perustettavan yhtiön perustamissopimus, yhtiöjärjestys ja alustava vastuujakotaulukko. Lisäksi oheisena on velkakirjaluonnos. Yhtiön antolaina on hinnoiteltu markkinaehtoisesti. Vertailuksi voidaan todeta, että 20 vuoden kiinteäkorko (swap -korko) on tällä hetkellä 2,42 % ja 30 vuoden korko on 2,25 %. Lainan kiinteää korkoa on tarkennettu 3,50 %:n nykyisen markkinatilanteen mukaan.

Bianca- hallin koko pinta-ala on n. 2478m² (ei tarkistusmitattu), josta yhtiön omiksi tiloiksi tulisi 238m². Yhtiön tilat ovat alakerran tekniset tilat sekä ullakolla sijaitsevat tekniset tilat. Myytävien osastojen pinta-ala on yhteensä n.2240m². Oheismateriaalina hallin pohjapiirustukset.

Rakennuksen arvoksi on määritetty 750 717 €, joka sisältää rakennuksen, liittymät sekä tontin. Tontin pinta-ala on 8 185m² ja tontin m²-hinta 4,0 €/m². Yhtiö anoo kunnalta 831 000 euron lainan josta yhtiö käyttäisi hallin korjausinvestointiin 80 283 euroa. Korjausinvestoinneissa rakennettaisiin osastojen välisiä seiniä, rakennettaisiin nosto-ovi yhteen osastoon sekä rakennettaisiin lattian viemärikaivot sekä wc-tilat sellaisiin osastoihin, joista ne puuttuvat.

Esittelijä Kunnanjohtaja Kari Pentti

Päätösehdotus Kunnanhallitus

1. päättää perustaa Kiinteistö Oy Alavieskan Bianca:n ja hyväksyy liitteenä olevat luonnokset yhtiön perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja vastuujakotaulukon sekä valtuuston päätöksen mukaisesti kunnanjohtaja on oikeutettu päättämään em. dokumentteihin tehtävistä teknisistä muutoksista,
2. päättää sijoittaa yhtiön SVOP-rahastoon perustamisopimuksen osoittaman määrän 83.100 euroa.
3. päättää myöntää yhtiölle enintään 830.000 euron määräisen antolainan liitteenä olevan velkakirjan mukaisesti ja oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään velkakirjaan tarvittavia muutoksia ja tarkennuksia

4. päättää myydä määräalan kiinteistöstä 009-401-21-137 rakennuksineen, liittymineen perustettavalle Kiinteistö Oy Alavieskan Bianca yhtiölle 750.717 euron kokonaiskauppahinnasta liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.

Päätös

Heikki Malinen poistui tämän pykälän käsittelyn ajaksi. (hallintolaki 28.1 § kohta 4).

Kunnaninsinööri Tuomas Häggman osallistui asiantuntijana kokoukseen tämän pykälän esitteessä ja poistui päätöksenteon ajaksi.

Muutettu päätösehdotus Kiinteistö Oy Alavieskan Biancan hallitukseen valitaan 4 (neljä) jäsentä yksi viranhaltija ja kolme luottamushenkilöä.

Muutoin kohdat 1, 2, 3 ja 4 hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.