

Kiinteistön 434-2-22-117 luovutus apporttisopimuksella Loviisan Asunnot Oy:lle

KH 11.04.2022 § 81
430/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Loviisan Asunnot Oy on Loviisan kaupungin täysin omistama tytäryhtiö. Yhtiö järjestää kohtuuhintaista vuokra-asumista koko Loviisan alueella ja noudattaa Loviisan kaupungin asuntopoliittista ohjelmaa.

Loviisan kaupungin talousarviossa asetettujen konserniin liittyvien tavoitteiden mukaisesti siirrettiin jo vuonna 2019 kaupungin omistamat vuokra-asunnot Loviisan Asunnot Oy:lle. Yksittäisten asunto-osakkeiden sekä asuinhuoneistojen vuokraukseen liittyvien kiinteistöjen ja osaomistuksessa olevien kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden siirto, tehtiin myös yhtiölle vuoden 2019 apporttisopimuksella. Kaupungin täysin omistamat kiinteistöyhtiöt on jo siirretty Loviisan Asunnot Oy:lle vuonna 2017 toteutetulla järjestelyllä.

Nyt apporttisopimuksen kohteena on Hambergin koti. Rakennus on toiminut laitospaikkana ikäihmisille ja on ollut tyhjillään 31.12.2017 alkaen toiminnan siirryttyä Harmaakallion Hyvän elämän taloon. Vuoden 2021 aikana on tiloissa toiminut Vierasateljee. Loviisan Asunnot Oy vuokrasi kohteen 1.7.2021 alkaen.

Kiinteistö rakennuksineen siirtyi 1.1.1982 säätiöltä kaupungin omistukseen lahjakirjalla. Lahjakirjassa ja siihen liittyvässä sopimuksessa Loviisan kaupunki on sitoutunut käyttämään kiinteistöä myös jatkossa kaupungin vanhustenhuoltoa varten. Näin on myös toimittu yli 30 vuoden ajan. Vuosien myötä vanhustenhuollon asumista koskevat vaatimukset ovat kuitenkin muuttuneet ja vuonna 2018 Loviisa otti käyttöön rakentamansa uuden tehostetun palveluasumisen yksikön Hyvän elämän talo Harmaakallion, joka korvasi myös Hambergin kodin toiminnan. Täten lahjan tarkoitemääräykset ovat tulleet noudatetuksi siitä huolimatta, että lahjaksi saatua kiinteistöä ei vastaisuudessa enää käytettä vanhustenhuollon tarpeisiin.

Loviisan Asunnot Oy:lle siirretään apporttiomaisuutena Loviisan kaupungin omistama kiinteistö 434-2-22-117 ja sillä sijitseva Hamberginkoti-nimellä tunnettu rakennus osoitteessa Itäinen Tullikatu 18, 07900 Loviisa. Siirtyvän kohteen pinta-ala on 1 672 m² (karttaliite).

Loviisan Asunnot Oy korottaa osakepääomaansa 252 187,10 eurolla ja kaupunki merkitsee 540 osaketta 466,16 euron nimellishintaan luovutettavaa apporttiomaisuutta vastaan.

Puolueettoman arvioijan arvio kiinteistön Itäinen Tullikatu 18 markkina-arvosta on 300 000 euroa (+/- 5 %). Kokonaisarvosta maapohjan arvo on 150 000 euroa ja rakennuksen arvo 150 000 euroa. Maapohja luovutetaan markkina-arvosta 150 000 euroa ja rakennukset tasearvosta 102 187,10 euroa. Luovutushinta on yhteensä 252 187,10 euroa. Markkina-arvon (300 000 euroa) ja luovutusarvon (252 187,10 euroa) erotus jää huomattavasti alle de minimis -säännön 200 000 euron rajan (vähämerkityksellinen tuki). Näin ollen luovutuksessa on huomioitu kuntalain 130. §:n säännökset sekä se, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107. ja 108. artiklassa säädetään.

Taloudellinen vaikutus rajoittuu luovutettavan kohteen vuokratulojen ja kustannusten poisjäämiseen. Kohde josta luovutaan on kaupungille hyvin vähän tuottava ja sillä on kertynyttä korjausvelkaa. On perusteltua luovuttaa omaisuus kaupungin vuokratyhtiölle, jolla on paremmat edellytykset kehittää kohdetta.

Arvonlisäverolain 27. § mukaan kiinteistöluovutuksista ei makseta arvonlisäveroa. Apporttisopimuksella luovutettava omaisuus ei täytä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 d §:n kriteereitä, joiden täyttyessä luovutus olisi vapautettu varainsiirtoverosta.

Liiketoimintakriteerin täyttämisen lisäksi edellytys verovapaudelle on, että siirto tapahtuu uudelle yhtiölle, joka ei ole vielä aloittanut toimintansa. Vastaanottava yhtiö maksaa varainsiirtoveroa apportiomaisuudesta. Apportiomaisuutena saadun omaisuuden verotusarvon katsotaan olevan tässä määritelty omaisuuden arvo 252 187,10 euroa. Kaupungille ei aiheudu myynnistä veroseuraamuksia, sillä osakeannin merkintä on varainsiirtoverosta vapaa.

Liite nro 1:

Apporttisopimuksen luonnos sekä sen liitteet

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

- vahvistaa luovutuksessa kiinteistön 434-2-22-117 maapohjan arvoksi 150 000,00 euroa

- siirtää apportiomaisuutena edellä mainittu kiinteistö rakennuksineen Loviisan Asunnot Oy:lle ja merkitä apportiomaisuutta vastaan 540 kappaletta Loviisan Asunnot Oy:n 466,16 euron nimellisarvoista osaketta
- Apportiomaisuuden arvo on yhteensä 252 187,10 euroa.

- valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan apporttisopimuksen, luovutuskirjat sekä tarvittaessa tekemään edellä mainittuihin teknisiä korjauksia.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Tom Liljestrand (peruste: yhtiön hallituksen puheenjohtaja), jäsenet Petri Hakasaari ja Markus Sjöholm (peruste: kaupungin ehdottamia yhtiön hallitukseen valittavista jäsenistä) sekä talouspäällikkö Fredrik Böhme (peruste: yhtiön hallituksen jäsen) ilmoittivat esteellisyydestä. Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Tom Liljestrandin tilalle tuli Stefan Thesslund.

Ennen kuin esteelliset poistuivat kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi, kuultiin Tom Liljestrandia asiantuntijana.

Jäsen Satu Hämäläinen ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Yhtiö toimittaa merkittävästä taloudellisesta hankkeesta kirjallisen selvityksen toimielimelle.

Jäsen Teemu Peräkylä kannatti jäsen Satu Hämäläisen palautusehdotusta.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan JAA 1 ääni (Heijnsbroek-Wirén)

Jäsen Satu Hämäläisen palautusehdotus EI 6 ääntä (Thesslund, Stenman, Alm, Hämäläinen, Peräkylä, Isotalo).
=> Asia palautetaan valmisteluun.

Päätös: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Yhtiö toimittaa merkittävästä taloudellisesta hankkeesta kirjallisen selvityksen toimielimelle.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Stefan Thesslund poistui kokouksesta kello 18.37.

Tauko kello 18.37–18.42.