

Konserniohjeen antaminen Kiinteistöosaakeyhtiö Säästökeskukselle

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 135

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala 21.8.2024

Kiinteistöosaakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen isännöitsijä on 18.8.2024 pyytänyt omistajaohjausta kiinteistöosaakeyhtiön omistaman rakennuksen purkamisesta.

Kiinteistöosaakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.8.2024. (Tarkastamattoman) pöytäkirjan 11 §:n mukaan: (mm.)

Todettiin, että kiinteistöyhtiön omistaman liikerakennuksen purkutyön valmistelu on aloitettu vuonna 2019 jolloin hallituksen esityksestä ovat osakkeen omistajat yhtiökokouksessa yksimielisesti päättäneet, että kiinteistöyhtiö esittää Kauhavan kaupungille kaavamuutosta yhtiön omistamalle kiinteistölle siten, että tontille voitaisiin rakentaa viisikerroksinen asuin/liikekiinteistö.

Kiinteistön purkutyön toteuttamista on käsitelty yhtiön hallituksen kokouksissa ja tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä on todettu, että rakennus on purkukuntoinen sekä tasearvoltaan arvoton. Hallituksen yksimielisellä päätöksellä on rakennukselle haettu purkutyölupa.

Kiinteistön purkamisesta sekä tarvittavan asbestipurkutyön tekemisestä on pyydetty tarjoukset joista edullisin saatu tarjous on 185.000,00 euroa alv 0%. Hallitus on esittänyt yhtiökokoukselle, että osakkeen omistajien aikaisemmin yksimielisesti päättämän linjauksen mukaisesti tässä yhtiökokouksessa tehdään lopullinen päätös yhtiön omistaman rakennuksen purkamisesta ja kustannusten perimisestä osakkailta yhtiövastikkeella.

Aito Säästöpankki Oy:n edustajana [REDACTED] esitti, että rakennusta ei pureta. Hän totesi, että on kirjelmässään tuonut esiin Aito Säästöpankin näkemyksen jonka mukaan kiinteistöyhtiön ei pitäisi lähteä toteuttamaan rakennuksen purkua vaan se tulisi myydä tai hakea yhtiö konkurssiin.

[REDACTED] totesi, että Aito Säästöpankki myös vastustaa purkukustannusten perimistä osakkailta yhtiövastikkeena, mutta mikäli Kauhavan kaupunki rahoittaa rakennuksen purkutyön Aito Säästöpankki hyväksyy purkamisen. Aito Säästöpankki ei hyväksy hallituksen esitystä kokonaisuutena eli sekä purkamista että yhtiövastikkeen perimistä purkukustannusten kattamiseen.

[REDACTED] totesi, että kiinteistöyhtiöllä ei ole lakiin perustuvaa velvoitetta purkaa omistamansa rakennus ja mikäli yhtiökokous tekee tällaisen päätöksen vastoin osakkeen omistajan tahtoa se on asunto-osaakeyhtiölain vastainen päätös.

Kauhavan kaupungin edustaja Vesa Rantala puolestaan totesi, että kaupunki kannattaa hallituksen esitystä jonka mukaan kiinteistöyhtiö toteuttaa rakennuksen purkamisen ja purkutyön kustannukset peritään osakkeen omistajilta lisähoitovastikkeena siltä osin kuin niitä ei voida kattaa yhtiölle kertyneellä hoitoylijäämällä.

Näin ollen Kauhavan kaupungin edustajan äänin 3582 hallituksen

esityksen puolesta ja Aito Säästöpankki Oy:n edustajan äänin 986 hallituksen esitystä vastaan päätettiin, että kiinteistöyhtiö toteuttaa omistamansa rakennuksen purkamisen ja purkutyön kustannukset peritään osakkeen omistajilta lisähoitovastikkeena siltä osin kuin niitä ei voida kattaa yhtiölle kertyneellä hoitoylijäämällä.

Osakeyhtiölain 21. luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä yhtiötä vastaan ajettavalla kanteella, jos:
1) asian käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia tämän lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkeenomistajan oikeuteen; taikka
2) päätös on muuten tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen.

Moitekanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta nosteta määräajassa, päätöstä pidetään pätevänä.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Vesa Rantala
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa konserniohjeen Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskukselle, että kiinteistöyhtiön omistaman liikerakennuksen purkutyö voidaan toteuttaa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen. Pöytäkirjaan merkittiin, että - Liisa Salo poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi, todettiin yhteisöjääviys Kiinteistöosakeyhtiö Säästökeskuksen hallituksen jäsenenä - pöytäkirjanpitäjänä tämän pykälän käsittelyn aikana toimi kaupunginjohtaja Vesa Rantala.
Lisätietoja	Kaupunginjohtaja Vesa Rantala, puh. 040 775 9075, etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Kaupunginhallitus 09.06.2025 § 150
540/00.01.01.00/2024

Valmistelija	Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala 9.5.2025 Kaupunginhallitus antoi konserniohjeen 2.9.2024 Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskukselle, että kiinteistöyhtiön omistaman liikerakennuksen purkutyö voidaan toteuttaa. Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskus on toteuttanut purkutyön kaupunginhallituksen ohjeistuksen mukaisesti. Säästökeskuksen hallitus on käsitellyt 11.2.2025 kiinteistöyhtiön omistaman kiinteistön ja tontin jatkokäyttöä pöytäkirjan mukaan seuraavasti. <i>Keskusteltiin siitä mitä tapahtuu Kiinteistö Oy Kauhavan Säästökeskuksen omistamalle maa-alueelle ja itse kiinteistöyhtiölle sen jälkeen kun rakennus on purettu. Kiinteistöyhtiö kuuluu Kauhavan kaupungin konserniin joten päätettiin yksimielisesti pyytää kaupungilta taloyhtiön hallitukselle omistajaohjausta tulisiko kiinteistöyhtiön myydä kiinteistö ulkopuoliselle vai</i>
---------------------	--

haluaako kaupunki mahdollisesti hankkia kiinteistöyhtiön omistaman maa-alueen omaan omistukseensa. Lisäksi tarvitaan ohjeistusta miten tulee menetellä itse kiinteistöyhtiön suhteen.

Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksessa on osakkeita yhteensä 4568 kappaletta. Kauhavan kaupunki omistaa osakkeita 3582 kappaletta ja Aito Säästöpankki 986 kappaletta eli Kauhavan kaupunki omistaa 78,4 prosenttia yhtiön osakekannasta. Osakkeet ovat samaa osakelajia. Kaupunki on kirjannut osakkeiden tasearvon nolnaan.

Kauhavan kaupungin ja Aito Säästöpankin edustajat ovat neuvotelleet siitä, että Kauhavan kaupunki hankkisi Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen osakekannan omistukseensa kokonaisuudessaan.

Osakkeiden arvonmäärityksen pohjaksi on määritelty Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen substanssiarvo vähentämällä kiinteistöyhtiön omaisuudesta kaikki sen velat. Omaisuutta kiinteistöyhtiöllä on mm. tontti, sähköliittymä, vesiliittymä ja kassa.

Arvonmäärityksen pohjalta Kauhavan kaupunki on alustavasti ehdottanut Aito Säästöpankille osakkeista 15.000 euron kauppahintaa, jonka Aito Säästöpankki on ilmoittanut hyväksyvänsä. Osakekaupan myötä Kauhavan kaupunki saa kiinteistöosakeyhtiön hallinnan ja omistuksen kokonaisuudessaan itselleen.

Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen hallinnoima liikerakennus on purettu, joten Kauhavan kaupungilla ei ole enää tarvetta erilliselle kiinteistöosakeyhtiölle.

Osakeyhtiö tulee aina purkaa lainmukaisella tavalla, esimerkiksi selvitysmenettelyllä. Selvitysmenettelyssä selvitysmies hoitaa yhtiön velkojen maksun, omaisuuden jakamisen, lopputilityksen ja muut käytännön asiat. Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen arvonmäärityksen yhteydessä on varauduttu selvitysmenettelyn kustannuksiin tekemällä kiinteistöosakeyhtiön kassaan siihen liittyvä varaus.

Lisätietoja oheismateriaalista.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

1. Kaupunginhallitus päättää, että Kauhavan kaupunki ostaa Aito Säästöpankilta 986 kappaletta Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen osakkeita 15.000 euron kauppahinnalla.
2. Kaupunginhallitus ohjeistaa Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen hallitusta siten, että hallitus aloittaa osakeyhtiön purkamisen selvitysmenettelyllä.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että

- Mikko Mäkipelkola ja Liisa Salo poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi, todettiin yhteisöjääviys Kiinteistöosakeyhtiö Kauhavan Säästökeskuksen hallituksen jäsenenä
- kaupunginjohtaja Vesa Rantala toimi pöytäkirjanpitäjänä tämän pykälän käsittelyn ajan.

Lisätietoja

Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala, puh. 040 553 0354,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
