

170 §

152/02.07.00/2019

**Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeiden myynti****Kuntayhtymän hallitus 23.11.2020 170 §**

Valmistelija:  
talousjohtaja Kari Janhonen, puh. 044 717 2078  
sähköpostiosoite: [kari.janhonen@kuh.fi](mailto:kari.janhonen@kuh.fi)

Kuopiossa on tällä hetkellä hyvin saatavissa vuokra-asuntoja eikä sairaanhoitopiirillä ole erityistä tarvetta enää omistaa vuokra-asuntoja. Enin osa Kuopion vuokra-asuntoista on ns. vapaarahoitteisia kohteita.

Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin hallitus päätti 28.01.2019 käynnistää Kiinteistö – KYS Oy:n osakkeiden myynnin. Osakkeiden myyntiä on valmisteltu yhteistyössä Kuopion kaupungin kanssa. Valmistelun kuluessa on käyty neuvotteluja Asumisen rahoituksen- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. Myyntivalmisteluiden aikana kävi ilmi, että aravalainsäädännön määräysten vuoksi Kiinteistö-KYS Oy:ssä tulee suorittaa osittaisjakaantumien, mikäli yhtiön omistamista vapaarahoitteisista asunnoista halutaan saada kauppahintaa.

Sairaanhoitopiirin hallitus päätti esittää 11.11.2019 Kiinteistö Kys Oy:n hallitukselle ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista käsittelemään Kiinteistö Kys Oy:n jakautumista tavoitteena, että ARA-kiinteistöt siirretään toiseen yhtiöön ja vapaarahoitteiset kiinteistöt siirretään toiseen yhtiöön

Kiinteistö – KYS Oy:n yhtiökokous päätti 14.01.2020 käynnistää yhtiön osittaisjakautumisen valmistelun. Osittaisjakautuminen merkittiin kaupparekisteriin 01.10.2020. Osittaisjakautumisessa vapaarahoitteiset asunnot siirrettiin Vapaarahoitteinen - KYS Oy:öön ja aravarahoitteiset asunnot jäivät Kiinteistö-KYS Oy:öön. Vapaarahoitteinen – KYS Oy:ssä on 173 kpl asuntoja ja Kiinteistö – KYS Oy:ssä 1078 kpl asuntoja.

Omistajaohjausjaosto on käsitellyt osakkeiden myyntiä kokouksissaan mm. 5.10.2020 ja 4.11.2020.

Vapaarahoitteinen – KYS Oy:stä on hankittu arvonmääritys kauppahinnan määrittämistä varten. Arvonmääritys on laadittu kassavirtaperusteisella arvonmääritysmenetelmällä.

## Omistusosuudet

Kiinteistö KYS Oy			Vapaarahoitteinen -KYS Oy	
	kpl	%	kpl	%
Kuopio	314 648	51,05	314 648	51,11
KYS	301 000	48,83	301 000	48,89
Kiint.-KYS	720	0,12	0	
	616 368	100	615 648	100

Myyntineuvotteluja osakkeiden myymisestä on käyty Niiralan Kulma Oy:n kanssa. Niiralan Kulma Oy on Suomen suurimpia vuokratyhtiöitä ja sen omistaa 100 %:sti Kuopion kaupunki. Niiralan kulma Oy on toiminut Kuopiossa ja Kuopion alueella jo 70 vuoden ajan. Tällä hetkellä yhtiöllä on yli 6.000 asuntoa, jossa asuu yli 10.000 kuopiolaista.

Niiralan Kulma Oy on tarjonnut Vapaarahoitteinen – KYS Oy:n osakkeista 7.278.180,00 euroa.

ARA:n 11.11.2020 määräämä luovutuskorvaus Kiinteistö KYS Oy:n osakkeille on 2.409.930,00 euroa, josta Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin osuus 1.171.301,00 €.

Kuopion kaupunki ja Pohjois-Savon Sairaanhoitopiirin kuntayhtymä ovat tarkoittaneet, että molemmat yhdessä ja yhtäaikaaisesti tämän myyvät kaikki niiden omistamat Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeet Niiralan Kulma Oy:lle olennaisesti samansisältöisin ehdoin. Kuopion kaupunki ja Pohjois-Savon Sairaanhoitopiirin kuntayhtymä ovat kuitenkin tarkoittaneet, että osakkeiden kauppa voidaan toteuttaa siitä huolimatta, etteivät osakekaupat toisen myyjän ja Niiralan Kulma Oy:n välillä jostain syystä toteutuisikaan.

Osakekaupalla ei ole vaikutusta vuokrankorotuksiin tai vuokrasopimuksiin.

Kysin osakkeiden tasearvo on 506.245,00 euroa. Osakekaupoista syntyvä myyntivoitto on 7.943.235,00 euroa, josta vähennetään kaupan valmistelukulut, noin 10.000,00 euroa.

## Esitys

Sairaanhoitopiirin johtaja:

Hallitus päättää:

- 1) myydä kaikki Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin omistamat 301.000 kappaletta Vapaarahoitteinen – KYS Oy:n osaketta Niiralan Kulma Oy:lle 7.278.180,00 euron kauppahintaan.
- 2) myydä kaikki Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin omistamat 301.000 kappaletta omistamansa Kiinteistö – KYS Oy:n osaketta Niiralan Kulma Oy:lle 1.171.301 euron kauppahintaan.
- 3) hyväksyä osaltaan myyntiä koskevat kauppakirjat.

Sairaanhoitopiirin johtajalle annetaan oikeus tehdä kauppakirjoihin teknisiä muutoksia.

## Päätös

Erkki Virtanen, Minna Reijonen, Markku Rossi, Jussi Kauhanen ja Riitta Savolainen poistuivat esteellisinä kokouksesta ennen asian käsittelyn aloittamista.

Puheenjohtajana toimii tämän asia osalta Aino Kanninen.

Hallitus hyväksyy sairaanhoitopiirin johtajan esityksen.

## Liitteet

- 7 Arvonmääritys: Vapaarahoitteinen KYS Oy - Viitteelliset laskelmat käyvästä arvosta 16092020
- 8 Tilinpäätös 2019 Kiinteistö-KYS Oy
- 9 Osakeluettelo KiKYS
- 10 Osakeluettelo KiKYS
- 11 Osakeluettelo Vapaarah KYS Oy
- 12 Osakeluettelo Vapaarah KYS Oy
- 13 Kaupparekisteriote Vapaarahoitteinen KYS
- 14 Kaupparekisteriote Kiinteistö KYS Oy
- 15 TARJOUS PSSHP Kiinteistö KYS Oy, sisältää kiinteistövarallisuus selvityksen
- 16 TARJOUS PSSHP Vapaarahoitteinen KYS Oy, sisältää kiinteistövarallisuus selvityksen
- 17 Pohjois-Savon shp Vapaarahoitteinen KYS Oy Osakekauppakirja Luonnos 29102020
- 18 Pohjois-Savon shp Kiinteistö KYS Oy Osakekauppakirja Luonnos 29102020
- 19 Allekirjoitettu yleisluontoinen lausunto 30.9.2020, Kiint KYS Oy
- 20 Kiinteistö-KYS Oy tilinpäätöskirja välitilinpäätöksestä 30.9.2020 allekirjoitettu FINAL.pdf
- 21 Aran päätös, Luovutuksen saajan nimeäminen ja luovutuskorvauksen vahvistaminen



**Pohjois-Savon sairaanhoitopiiri**

Kuntayhtymän hallitus

**Pöytäkirja**

23.11.2020

170 §

4 (4)