



TARJOUSPYYNTÖ:

KAUNIAISTEN KAUPUNKI JA HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ VALMIS- TELEVAT OMISTAMIENSA KAUNIAISSA SIJAITSEVIEN ARA-YHTIÖIDEN LUOVUTTAMISTA

Tällä tarjouspyynnöllä etsitään yhteistyötahoa, jonka kanssa kaupunki ja säätiö käyvät jatkoneuvotteluja tavoitteena tarjouspyynnössä mainittujen kohteiden luovuttaminen yhteistyötaholle myöhemmin.

Kohteet:

Luovutuksen kohteena on seuraavien Kauniaisten kaupungissa sijaitsevien osakeyhtiöiden koko osakekanta:

A

Oy Granilla Ab (0359005-0) nimisen yhtiön osakekanta, muodostuen seuraavista kiinteistökohteista:

- Heikelinkuja 2,
- Jarl Hemmerin kuja 1,
- Kerankuja 1-3,
- Lindstedtintie 1-3,
- Mätäskuja 2,
- Puutarhatie 2 ja
- Urheilutie 10.

Kauniaisten kaupunki omistaa 100 % mainitun yhtiön osakkeista. Yhtiön toimialana on Kauniaisten alueella vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Kaikki kiinteistökohteet sijaitsevat kaupungin vuokratonteilla. Kaikki kohteet ovat Ara-rajoitusten alaisia.

B

Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab (0823393-3) nimisen yhtiön osakekanta, muodostuen seuraavasta kiinteistökohteesta:

- Juusintie 5.

Kauniaisten kaupunki omistaa 51 % mainitun yhtiön osakkeista ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö 49 %.

Yhtiön toimialana on hallita Kauniaisten kaupungilta vuokrattavia maa-alueita sekä omistaa ja hallita alueelle rakennettavia asuin- ja muita rakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Kiinteistökohteet sijaitsevat kaupungin vuokratontilla.

Kohde on Ara-rajoitusten alainen (kaupunki: nuoriso; säätiö: opiskelijat).

Kaupungista ja säätiöstä käytetään jatkossa nimitystä Luovuttaja.

Luovutusmenettely

Kohteiden ollessa Ara-rajoitusten alaisia, kohteet myydään Aran hyväksymälle luovutuksensaajalle Aran myöhemmin vahvistamaan luovutuskorvaushintaan. Lisätietoja Ara-kohteen luovutuksesta löytyy Aran sivuilta: <https://ohjeet.ara.fi/fi/k-ytt-ja-luovutusrajoitukset-ja-muutokset-niihin/v4/> .

Kohteet luovutetaan luovutuksensaajalle kokonaisuudessaan varoineen ja velkoineen. Alla luetellut avustukset, lainat ja lainoihin liittyvät takaukset tulee luovutuksessa siirtyä pois Luovuttajan vastuulta.

- Luovuttajien myöntämät tertiäärilainat; ilmenevät tilinpäätöksistä ja saldotodistuksista.
- Luovuttajien kohteiden puolesta antamat omavelkaiset takaukset; ilmenevät takausvakuustodistuksista.
- Luovuttajien Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:lle myöntämät maksuvalmiuslainat, ja niiden siirtyminen pois Luovuttajilta.
- Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n opiskelija-asunnoille myönnetty erityisryhmien investointiavustus ja sen takaisinmaksu, mikäli asunnot eivät ole enää opiskelijakäytössä.

Lisäksi luovutuksessa on Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n osalta huomioitava, että kohteen isännöinti (isännöinti, tekninen isännöinti, talous- ja hallintopalvelu, vuokrauspalvelu, sopimukset) tulee luovutuksen yhteydessä siirtyä luovutuksensaajan vastuulle, sen ollessa tällä hetkellä säätiön hoidettavana.

Luovutuksen ensimmäisessä vaiheessa Luovuttaja pyytää kohteista kiinnostuneita jättämään tarjouksensa. Tarjousten perusteella Luovuttaja valitsee yhden tai useamman yhteistyötahon, jonka kanssa Luovuttaja jatkaa neuvotteluja kohteiden luovuttamisesta.

Luovutuksessa – ja yhteistyötahon valinnassa – noudatetaan seuraavia reunaehtoja:

- Edellä A ja B kohdissa mainittujen yhtiöiden osakekanta luovutetaan kokonaisuudessaan yhdelle luovutuksensaajalle. Luovuttajien ensisijaisena tavoitteena on luovuttaa Oy Granilla Ab ja Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab samalle luovutuksensaajalle, mutta tarjouksen voi toissijaisesti antaa ehdollisena vain toisen yhtiön osalta, jolloin luovutuksensaajina voi siten olla yhteensä kaksi (Oy Granilla Ab:n kohdalla eri kuin Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n kohdalla).
- Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n osakekanta luovutetaan yhdelle luovutuksensaajalle, vaikka Luovuttajana onkin kaksi omistajatahoa.
- Kohteet luovutetaan kokonaisuudessaan varoineen ja velkoineen yllä esitetyn mukaisesti.
- Luovutuksensaajan tulee kauppakirjassa sitoutua siihen, että Ara-asuntojen määrä Kauniaisissa on Ara-rajoitusten päättymisen jälkeenkin vähintään 140 asuntoa Oy Granilla Ab:n

- luovutuksensaajan kohdalla ja vähintään 60 asuntoa Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n luovutuksensaajan kohdalla.
- Kiinteistökohteiden vuokraamia maa-alueita ei myydä.

Yhteistyötahon valinta:

Tarjouspyynnöllä etsitään yhteistyötahoa, joka parhaiten pystyy vastaamaan kaupungin strategian tavoitteisiin ja huomioimaan tarjouspyynnössä esitetyt kaupungille tärkeät näkökohdat.

Kaupunkistrategian visio on: *Aikaansaava, hyvinvoiva ja resurssivii- saasti tulevaisuutta rakentava, elävästi kaksikielinen ja monikulttuurinen Grani.*

Kaupunkistrategia on luettavissa täältä: <https://www.kauniainen.fi/wp-content/uploads/2022/04/Kauniaisten-kaupungin-strategia-2022-2030.pdf>

Yhteistyötahon valinnassa painotetaan muun muassa seuraavia seikkoja:

- Kaupunkistrategiassa esitettyjen erilaisten tavoitteiden huomioiminen, erityisesti strategian kohdassa 2 mainitut.
- Kutakin kohdetta ympäröivän alueen huomioiminen tulevassa mahdollisessa kiinteistökehityksessä.
- Asuntokannan monipuolisuuden kehittäminen vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeisiin eri elämänvaiheissa.
- Kaupungin ikääntyvän väestön huomioiminen.
- MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteiden ja kohtuuhintaisien asuntojen huomioiminen kohteiden kiinteistökehityksessä.
- Nykyisten asukkaiden huomioon ottaminen luovutuksen jälkeen.
- Asukkaiden huomioiminen mahdollisissa myöhemmissä muutostilanteissa.

Kaupunki suhtautuu myönteisesti kiinteistökehittämiseen ja mahdollisiin kaavamuutoksiin, mutta ei voi tarjousmenettelyn ja jatko-neuvottelujen aikana tai luovutusten yhteydessä sitoutua mihinkään tiettyihin suunnitelmiin. Tarjoaja voi esittää vapaarahoitteisten rakennusten rakentamista joko samalle kiinteistölle Ara-asuntojen kanssa tai korvaamaan olemassa olevia rakennuksia, kunhan vähintään nykyinen Ara-asuntojen kokonaismäärä säilyy.

Tarjoajan tulee olla valmis sopimusteitse sitoutumaan tarjoukseensa sisältyvässä suunnitelmassa esittämiinsä peruseriaatteisiin, joista neuvotellaan tarkemmin erikseen.

Tarjousmenettelyyn osallistuminen:

Tarjoajan tulee ilmoittaa kiinnostuksensa osallistua tarjousmenettelyyn toimittamalla tätä koskevan sähköpostiviestin osoitteeseen kirjaamo@kauniainen.fi. Viestin aihekenttään tulee merkitä ”Ara-kohteiden myynti”.

Kiinnostuksen ilmoittamisen jälkeen tarjoajalle toimitetaan tarjouksen tekemistä varten seuraavat asiakirjat:

- Konsultin (FCG Oy) laatimat relevantit kohdekortit
- Yhtiöiden yhtiöjärjestykset
- Tilinpäätökset vuosilta 2022 ja 2023
- Saldotodistukset, kiinnitysvakuustodistukset, takausvakuustodistukset
- Talousarviot vuodelle 2024
- Kohteiden pitkän tähtäimen suunnitelmat
- Maanvuokrasopimukset
- Asemakaavatiedot (löydettävissä myös tätä kautta: <https://kartat.kauniainen.fi/ims>).

Tarjousmenettelyyn osallistuvan tulee tehdä kirjallinen tarjous. Tarjous tulee allekirjoittaa. Tarjousten tekemisestä ei makseta korvausta.

Tarjouksen tulee sisältää ainakin:

- tarjouksen jättäjän tiedot yhteystietoineen,
- tarjouksen voimassaoloaika; tarjouksen on oltava voimassa vähintään **30.4.2025** saakka,
- suunnitelma tarjouspyynnön kohdassa A ja B mainitsemien yhtiöiden jatkokehittämisestä tarjouspyynnössä mainittujen reuna-ehdojen puitteissa (suunnitelmassa tulee kirjallisessa muodossa esittää kuvaus tarjoajan toiminta-ajatuksista, jatkokehittämisajatuksista sekä vuokra-asuntotoiminnan järjestämistavasta),
- selvitys tarjoajan kokeneisuudesta Ara-vuokraustoiminnan alalla (referenssit).

Kysymysten esittäminen:

Tarjousaikana on mahdollista esittää kysymyksiä. **Kysymyksille varattu aika päättyy 30.9.2024 klo 10.00.** Kysymyksiin vastataan viimeistään 8.10.2024 klo 17.00.

Kysymyksiin annettavat vastaukset sekä tarjouspyyntöön tai -aineistoon tehtävät mahdolliset täydennykset toimitetaan kaikille kiinnostuksensa ilmoittaneille tahoille.

Tarjouksen toimittaminen:

Kauniaisten kaupungin omistamien osakkeiden osalta:

Tarjouksen on oltava perillä Kauniaisten kaupungin kirjaamossa (Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen) viimeistään **torstaina 31.10.2024 klo 12:00**. Tarjouksen voi lähettää sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@kauniainen.fi, jolloin viestin aihekenttään tulee merkitä ”Ara-kohteiden myynti”. Jos tarjous toimitetaan suljetussa kirjekuoressa, kuoreen päälle on merkittävä ”Ara-kohteiden myynti”.

Tarjous on osoitettava Kauniaisten kaupunginhallitukselle.

Säätiön omistamien osakkeiden osalta:

Tarjouksen on oltava perillä Säätiössä (Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö, Pohjoinen Rautatiekatu 29, 00100 Helsinki)

viimeistään **torstaina 31.10.2024 klo 12:00**. Tarjouksen voi lähettää sähköpostitse osoitteeseen matti.tarhio@hoas.fi , jolloin viestin aihekenttään tulee merkitä ”Ara-kohteiden myynti”. Jos tarjous toimitetaan suljetussa kirjekuoressa, kuoreen päälle on merkittävä ”Ara-kohteiden myynti”.

Tarjous on osoitettava säätiön hallitukselle.

Tarjousten käsittely:

Luovuttaja jatkaa neuvotteluja kokonaisuutena parhaimmaksi arvioidun tarjouksen tekijän tai tekijöiden kanssa.

Tarjousten arvioinnissa huomioidaan erityisesti kohdassa ”Yhteistyötahon valinta” mainitut seikat sekä, että tarjoaja on alallaan kokenut ja että tarjoajan kaikki yhteiskuntavelvoitteet ovat hoidetut.

Luovuttaja voi pyytää lisäselvitystä edellä esitettyjen seikkojen arvioimiseksi.

Mikäli tämä tarjouspyyntö ei johda yhteistyötahon valintaan, Luovuttaja voi silti jatkaa neuvotteluja yksittäisen tarjouksen tekijän kanssa. Luovuttaja varaa itselleen oikeuden seuraamuksitta hylätä kaikki tarjoukset ja jättää kohteet luovuttamatta.

Yhteistyötahon valinnan tekee kaupungin osalta kaupunginhallitus ja säätiön osalta sen hallitus.

Päätökset lähetetään tiedoksi kaikille tarjouksen jättäneille.

Kohteiden myynti edellyttää vielä hyväksyntää ainakin Aralta, Valtiokonttorilta ja Kuntarahoitukselta.

Tiedustelut:

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar
puh. 050 4110163, s-posti etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n toimitusjohtaja Matti Tarhio
puh. 0400 800 255, s-posti matti.tarhio@hoas.fi.

Tarjouspyyntö perustuu Kauniaisten kaupunginhallituksen päätökseen KH 11.03.2024 § 37 <https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024468-3> .