

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus päätti keväällä 2024, että kaupungin kokonaan omistama yhtiö Oy Granilla Ab ja yhdessä HOASin kanssa (kaupunki 51 % ja HOAS 49 %) omistama Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab (jäljempänä Juus) lähdetään myymään. Kaupunginhallitus päätti 18.11.2024 tarjouskilpailun perusteella aloittaa neuvottelut TA-Yhtymä Oy -konsernin ja Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:n kanssa. Kaupunginhallitus päätti 6.10.2025, että Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n osakekantojen luovuttamista koskevat jatkoneuvottelut käydään TA-Yhtymä Oy-konsernin kanssa.

Aikaisempien päätösten käsittelyt löytyvät täältä:

[Kaupunginhallitus 15.4.2024 § 54](#)

[Kaupunginhallitus 27.5.2024 § 78](#)

[Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 161](#)

[Kaupunginhallitus 1.9.2025 § 144](#)

[Kaupunginhallitus 6.10.2025 §176](#)

Neuvotteluja on jatkettu TA-Yhtymän kanssa ja yhdessä valmisteltu luonnos luovutuskirjaksi, joka nyt tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi hallintosäännön 19 §:n 1 kohdan mukaisesti. **Liitteenä** oleva luonnos osakekauppakirjaksi täydennetään tarvittavilla ja kutakin kohdetta koskevilla yksityiskohdilla.

Kuten aiemmin on tuotu esiin, Granilla ja Juus ovat ns. ara-kohteita, jotka voidaan luovuttaa vain tietyille hyväksytyille tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (jäljempänä Varke; aiemmin Ara) nimeämille tahoille. Varke vahvistaa rajoitusten alaisen ara-kohteen luovutuskorvauksen luovutuksensaajan nimeämisen yhteydessä. Luovutuskorvaus on samalla ara-kohteen korkein luovutushinta. Näin ollen Granillan ja Juusin tulevassa luovutuksessa luovutushinta on etukäteen määritelty.

Granillan osalta saatiin Varken päätös 9.12.2025 (**oheismateriaalina**). TA-Yhtymä Oy on hyväksytty luovutuksensaajaksi ja luovutuskorvaukseksi on vahvistettu 107 956 euroa, joka on korkein sallittu luovutushinta. Päätös on voimassa 31.12.2026 saakka. Juusin osalta ei olla vielä saatu Varken päätöstä, mutta huomioiden edellä mainitut aikaisemmat päätökset ja ettei myyjällä ole mahdollisuutta vaikuttaa luovutushintaan, esitetään, että myös Juusin osalta käsitellään ja hyväksytään luovutuskirja tässä vaiheessa.

Granillan osalta luovutuksen on tarkoitus tapahtua mahdollisimman pian kaupunginhallituksen päätöksen saatua lainvoiman. Juusin kohdalla joudutaan odottamaan Varken päätöstä. Lisäksi Juusin luovutusaikatauluun vaikuttaa se, että sen osalta on kysymys paitsi osakkeiden luovutuksesta myös yhtiön koko hallinnan luovutuksesta, sen oltua HOASin hoitama.

Kaikki kiinteistökohteet sijaitsevat kaupungin vuokratonteilla eikä maa-alueita myydä osakkeiden ostajalle, joten kaupunki saa jatkossakin maanvuokran kautta tuloa. Kaupungilla on kaavoitusmonopoli ja ostaja on tietoinen siitä, että kaupunki ei voi neuvottelujen aikana tai luovutusten yhteydessä sitoutua mihinkään tiettyihin suunnitelmiin. Mahdolliset kiinteistökehitykset käsitellään normaalien kaavoitus- ja rakennuslupaprosessien mukaisesti.

Osakekauppakirjan yleiset ehdot

Tarjouspyynnössä (**oheismateriaalina**) ilmoitettiin aikanaan tietyt reunaehdot tulevalle luovutukselle.

Näistä ehdot yhdestä luovutuksensaajasta, maa-alueiden pysymisestä kaupungin hallussa ja että kohteet luovutetaan varoineen ja velkoineen, toteutuvat jo sellaisenaan. Ehto Ara-asuntojen määrästä nykyisten Ara-rajoitusten päättymisen jälkeen on sisällytetty kauppakirjaan. Kaupunkistrategia on tarjouspyynnön laatimisen jälkeen uusittu, eikä uudessa strategiassa ole vastaavanlaisia tavoitteita, joten viittauksia vanhaan strategiaan ei ole sisällytetty kauppakirjaan. Viimeisimpään MAL-sopimukseen ei ole sisällytetty yksittäistä kuntaa koskevia asuntotuotantotavoitteita, minkä takia sitä koskevaa ehtoa ei myöskään ole sisällytetty kauppakirjaan. Kohtuuhintaisten asuntojen huomioiminen kiinteistökehityksessä voidaan katsoa sisältyvän ehtoon Ara-asuntojen määrästä.

Muut kaupungin painottamat seikat on huomioitu kauppakirjassa:

- Kutakin kohdetta ympäröivän alueen huomioiminen tulevassa mahdollisessa kiinteistökehityksessä.
- Asuntokannan monipuolisuuden kehittäminen vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeisiin eri elämänvaiheissa.
- Kaupungin ikääntyvän väestön huomioiminen.
- Nykyisten asukkaiden huomioon ottaminen luovutuksen jälkeen.
- Asukkaiden huomioiminen mahdollisissa myöhemmissä muutostilanteissa.

Kauppakirjan erityisehdot Oy Granilla Ab:n osalta

Tarjouspyynnössä oli edellytetty, että luovuttajien myöntämät tertiäärilainat, luovuttajien kohteiden puolesta antamat omavelkaiset takaukset ja luovuttajien Juusille myöntämät maksuvalmiuslainat tulee siirtyä pois luovuttajilta.

Granillalla ei ole enää lainaa kaupungilta.

Sen sijaan kaupunki on antanut Granillan puolesta 5 eri omavelkaista takausta, joita ei ole mahdollista siirtää luovutuksensaajalle, lainanantajan ollessa Kuntarahoitus Oy, joka edellyttää lainan vakuudeksi kunnan täysimääräisen omavelkaisen takauksen. Asiassa on myös selvitetty valtiokonttorilta mahdollisuutta valtion täytetakaukseen, mutta tätä ei pysty lisäämään markkinaehtoiselle lainalle enää jälkikäteen. Näin ollen kyseistä edellytystä ei pystytäkään täyttämään ja sisällyttämään Granillan osalta kauppakirjaan.

Kysymys on seuraavista lainoista:

lainan nostovuosi	kaupunginvaltuuston päättös	takauksen enimmäismäärä	saldo 31.12.2025	lainan eräpäivä	vastavakuus
2013	16.9.2013	610 000	406 680	17.10.2048	ei vaadittu

2016	8.6.2015 ja 8.2.2016	2 000 000	1 050 000	17.6.2036	ei vaadittu; varattu oikeus vaatia, jos omistus vaihtuu
2020	15.6.2020	200 000	200 000	4.3.2030	ei vaadittu; varattu oikeus vaatia, jos omistus vaihtuu
2021	17.5.2021	500 000	431 036	23.10.2050	panttikirja 1 812 309 €, 507 750 € kiinnityksen jälkeen
2022	25.4.2022	1 500 000	1 347 462	11.1.2052	panttikirja, 1 797 087 €, 511 945,21 € kiinnitysten jälkeen

Vuonna 2015 voimaan tulleen kuntalain 129 §:n mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Ennen vuotta 2015 ei ollut olemassa vastavakuuteen velvoittavaa säännöstä. Vastavakuutta ruvettiin vasta viime vuosina vaatimaan Granillalta, koska tätä ei alussa katsottu tarpeelliseksi kaupungin 100 % omistaman tytäryhtiön kohdalla.

Kaupungin myydessä Granillan osakkeensa on nyt todettu välttämättömäksi turvata kaupungin edut vaatimalla riittävän kattavat vastavakuudet. Ostajan kanssa on neuvoteltu vastavakuuksien antamisesta kaupungille, joiden määrä olisi 1,3 x jäljellä olevien lainojen määrä. Määrä on linjassa kaupungin muissa tilanteissa vaatimien vastavakuuksien määrän kanssa.

Vastavakuuden lisätarve ilmenee alla:

lainan nostovuosi	saldo 31.12.2025	lainan eräpäivä	vastavakuus	vastavakuuden lisätarve
2013	406 680	17.10.2048	ei vaadittu	528 684 €
2016	1 050 000	17.6.2036	ei vaadittu; varattu oikeus vaatia, jos omistus vaihtuu	1 365 000 €
2020	200 000	4.3.2030	ei vaadittu; varattu oikeus vaatia, jos omistus vaihtuu	260 000 €
2021	431 036	23.10.2050	panttikirja 1 812 309 €, 507 750 € kiinnityksen jälkeen	-
2022	1 347 462	11.1.2052	panttikirja, 1 797 087 €, 511 945,21 € kiinnitysten jälkeen	466 558,81 €
	3 435 178			2 620 242,81 €

Koska asiassa ei ole kysymys lainan tai takauksen myöntämisestä, lainansaajan pysyessä samana luovutuksesta huolimatta, on katsottu, että lisävakuuksien

vaatiminen ei vaadi valtuuston käsittelyä, vaan toimivallan ollessa kaupunginhallituksella hallintosäännön 18 ja 19 §:ien perusteella.

Todettakoon, että ehto Ara-asuntojen määrästä tarkoittaa vähintään 140 asuntoa Granillan kohdalla.

Kauppakirjan erityisehdot Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n osalta

Tarjouspyynnössä oli edellytetty, että luovuttajien myöntämät tertiäärilainat, luovuttajien kohteiden puolesta antamat omavelkaiset takaukset ja luovuttajien Juusille myöntämät maksuvalmiuslainat tulee siirtyä pois luovuttajilta.

Ostajan kanssa on neuvoteltu lainojen pois maksamisesta kaupan teon yhteydessä.

Juus on saanut seuraavat lainat Kauniaisten kaupungilta:

rakennusaikainen tertiäärilaina	170 264,71 euroa
<u>maksuvalmiuslaina</u>	<u>275 400,00 euroa</u>
yhteensä	445 664,71 euroa

(Juus ei koskaan nostanut valtuuston sille 9.12.2013 myöntämää 103.000 euron tertiäärilainaa.) Kauppakirjaluonnoksessa käytetty termi maksuvalmiuslaina kattaa molemmat edellä mainitut lainat, ja termi tullaan korjaamaan.

Todettakoon, että ehto Ara-asuntojen määrästä tarkoittaa vähintään vähintään 60 asuntoa Juusin kohdalla.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää myydä kaupungin omistamat osakkeet yhtiöissä Oy Granilla Ab ja Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab TA-Yhtymä Oy:lle, edellyttäen, että kaupunki saa Oy Granilla Ab:lle antamilleen lainoille tarpeelliset lisävastavakuudet, määrältään vähintään 2 620 242,81 euron edestä.

Kaupunginhallitus päättää valtuuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään lisävastavakuuden.

Kaupunginhallitus päättää lisäksi hyväksyä liitteenä oleva luonnos osakekauppojen kauppakirjaksi ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään siihen kutakin kohdetta koskevat tarvittavat tarkennukset, lisäykset tai muutokset, pääperiaatteita muuttamatta.

.....

Jäsen Sami Villa poistui estellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

Kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento oli paikalla vastaamassa kysymyksiin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Luonnos osakekauppakirjaksi

Oheismateriaali:

Varken päätös 9.12.2025
Tarjouspyyntö

Jakelu:

Tarjoaja