

Sotekiinteistöjen yhtiöittäminen - tilannekatsaus

Khall 16.12.2024 § 456

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei [x]

Valmistelija

Talousjohtaja p. 040 344 7206

Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle. Uudistuksen voimaanpanolaki määritteli ensimmäisten vuosien vuokra-ajan ja -tason. Mikäli kunta aikoo jatkaa toimitilojen hallintaa siirtymäajan jälkeen, tulee tilat yhtiöittää, mikäli toiminta tapahtuu kilpailutilanteessa markkinoilla (kuntalaki 126§).

Yhtiöittämisvelvollisuutta tulkitaan laajasti. Esimerkiksi terveyskeskuksen tilojen vuokrauksen katsotaan tapahtuvan kilpailuilla markkinoilla.

Yhtiöittämisratkaisun toteutukseen vaikuttavat merkittävästi Pohteen palveluverkkolinjaukset ja tilojen tarve, josta saadaan lisätietoja Pohteen oman valmistelun edetessä. Pohteelta saadut tiedot otetaan huomioon kaupungin valmistelussa prosessin kaikissa vaiheissa.

Yhtiöittämisen valmistelussa on tunnistettu seuraavat vaiheet:

1. Valmistelu: Valmistellaan siirtyvien kohteiden kokonaisuus ja tarkastellaan kohteiden vuokrauksen kannattavuus.
 - a. Määritellään siirtyvien kohteiden kokonaisuus
 - i. Salkutetaan yhtiötettäviin, jatkojalostettaviin, myytäviin ja alaskirjattaviin.
 - ii. Arvioidaan täyttyykö yhtiöittämisvelvoite
 - b. Tarkastellaan kannattavuus kohdekohtaisesti.
 - i. Määritellään kohdekohtainen korjausvelka.
 - ii. Määritellään kohteille markkinaehtoinen vuokra.
 - iii. Määritellään kohteiden siirtohinnot.
 - iv. Esitys vuokrasopimusten tavoiteajasta ja tuottotavoitteesta.
 - c. Valmistellaan esitys siirron toteutustavasta
 - i. Valmistellaan kohdekohtainen rahoitusmalli niille, joissa vastaanottajana konserniyhtiö.
 - ii. Haetaan tarvittaessa verottajan ennakkoratkaisu veroseuraamuksista.
 - iii. Tehdään ennakkovaikutusten arviointi soveltuvin osin.
2. Päätöksenteko: Linjaus siirron toteuttamistavasta.
 - a. Päätös 4/2025 mennessä
 - i. Siirtomalli / toimenpiteet kohteittain

ii. Rahoitusmalli kohteittain

3. Toteutusvaihe: siirto konserniyhtiöön / myynti / jatkojalostus/ purkaminen.
- a. Neuvottelut Pohteen kanssa vuokrattavien tilojen kokonaisuudesta ja vuokrasopimuksista.
 - i. Yhtiö tekee vuokrasopimukset Pohteen kanssa.

Valmistelijan ehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee yhtiöittämisen askelmerkit tietoon saaduksi ja nimeää valmistelutyöryhmän, jossa on 2 teknisen lautakunnan jäsentä, 1 kaupunginhallituksen ja puheenjohtajiston edustaja, kaupunginjohtaja, tekninen johtaja ja talousjohtaja sekä erikseen kutsuttavina asiantuntijajäsenenä tilapalvelupäällikkö, rakennuttajainsinööri, controller sekä Kiinteistö Oy Kestin toimitusjohtaja.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus merkitsee yhtiöittämisen askelmerkit tietoon saaduksi ja nimeää valmisteleavan työryhmän.

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi yhtiöittämisen askelmerkit tietoon saaduksi.

Kaupunginhallitus nimesi jäsenet valmistelevaan työryhmään: Juho Töllä ja Jukka Kumara teknisen lautakunnan edustajat, Jarmo Pihlajaniemi puheenjohtajiston edustaja (työryhmän puheenjohtaja), Hilka Suni Kh:n edustaja. Kaupunginjohtaja, tekninen johtaja, talousjohtaja. Erikseen kutsuttavina asiantuntijajäsenenä tilapalvelupäällikkö, rakennuttajainsinööri, controller, Kiinteistö Oy Kestin toimitusjohtaja sekä Nivalan Teollisuuskylä Oy:n toimitusjohtaja.

Merk.

Asiantuntijoina tämän pykälän aikana kuultiin talousjohtaja Ulla Alinia klo 17.35- 18.04, tekninen johtaja Ville Repoa klo 17.35- 18.04 sekä rakennuttajainsinööri Aki Karppista klo 17.35- 18.04.

Merk.

Tämän pykälän esittely kuultiin yhtä aikaa § 455 esittelyn kanssa.

Merk.

Eija-Riitta Niinikoski oli esteellisenä (yhteisöjäävi) poissa kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon ajan klo 18.04- 18.11.

Merk.

Hilka Suni toimi kokouksessa puheenjohtajana tämän pykälän ajan.

OTE:

Valmistelutyöryhmän jäsenet ja asiantuntijajäsenet

Khall 20.01.2025 § 13

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Valmistelija

Hallintojohtaja p. 040 344 7201

Kaupunginhallitus on nimennyt 16.12.2024 § 456 Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelutyöryhmän. Työryhmän nimeämisiin on tullut päivitystarpeita, koska valmistelun edetessä päätöksenteossa voi tulla esteellisyyksiä eteen. Jotta työryhmän työ olisi mahdollisimman sujuvaa tulisi työryhmän puheenjohtaja nimetä uudestaan ja nimetä myös asiantuntija jäseniä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää nimetä Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelutyöryhmän puheenjohtajan sekä asiantuntija jäsenen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti tarkentaa Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelutyöryhmän kokoonpanoa siten, että puheenjohtajana toimii Juho Töllä ja asiantuntija jäseninä Jarmo Pihlajaniemi ja Hilka Suni. Valmisteluryhmän kokoonpanoa täydennettiin lisäksi siten, että asiantuntijajäseniksi nimettyjen tilalle nimitettiin Elisa Helander sekä Ari Kukkurainen.

OTE:

Nimetyt

Khall 10.02.2025 § 40

243/00.01.02.00/2023

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Valmistelija

Kaupunginjohtaja p. 040 344 7200

Kaupunginhallitukselle annetaan valmistelun tilannekatsaus tiedoksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus merkitsee tilannekatsauksen tietoon saaduksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Merk.

Tämän pykälän aikana asiantuntijana kuultiin talousjohtaja Ulla Alinia klo 14.54-15.37.