

SotePela-kiinteistöjen yhtiöittäminen - siirron päälinjaukset

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 valmistelevan työryhmän.

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi yhtiöittämisen askelmerkit tietoon saaduksi.

Kaupunginhallitus nimesi jäsenet valmistelevaan työryhmään: Juho Tölli ja Jukka Kumara teknisen lautakunnan edustajat, Jarmo Pihlajaniemi puheenjohtajiston edustaja (työryhmän puheenjohtaja), Hilikka 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.

Hilikka 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 Tölli ja asiantuntija jäseninä Jarmo Pihlajaniemi ja Hilikka Suni. Valmisteluryhmän kokoonpanoa täydennettiin lisäksi siten, että asiantuntijajäseniksi nimettyjen tilalle nimitettiin Elisa Helander sekä Ari Kukkurainen.

OTE:

Nimetyt

Khall 10.02.2025 § 40

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.

Khall 12.05.2025 § 177

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Valmistelija

Talousjohtaja p. 040 344 7206

Kaupunginhallituksen nimeämän valmistelutyöryhmän toimeksiantona (Khall 16.12.2024 § 456) oli tuoda päätöksentekoon linjaus siirron toteutumisen tavasta siten, että esitetään siirtomalli ja toimenpiteet kohteittain, sekä rahoitusmalli kohteittain.

Valmisteluryhmä tuo esille, että siirto tulee toteuttaa periaatteella, joka ei aiheuta Nivalan kaupungille taloudellista rasitetta.

Yhtiön vuokraustoiminnan kannattavuus riippuu tulevista vuokrasopimuksista. Omistajan tavoitteena on, että tilojen vuokraustoiminta on yhtiölle kannattavaa.

Vuokraneuvotteluiden keskiössä tulee olla eurot / neliö, ja vuokranmäärityksessä tulee ottaa huomioon kaikki lyhyen ja pitkän aikavälin tilakustannukset. Vuokraustoiminnan katsotaan tapahtuvan markkinoilla, joten yhtiön on perusteltua asettaa vuokrahinnalle kohtuullinen tuottotavoite.

Siirtohintaa on tarkasteltu kohdekohtaisesti. Siirtohintana on perusteltua käyttää rakennusten tasearvoa. Tasearvo tulee olemaan pääomavuokran todennäköinen perusta. Optiona jäteään auki mahdollisuus määritellä siirron yhteydessä myös tasearvo uudestaan.

Vuokraneuvotteluiden tulos ei ole tiedossa. Siirtomallissa tulee olla joustoa, joka mahdollistaa toimimisen kokonaistaloudellisesti parhaalla tavalla, kun neuvotteluiden lopputulos on selvillä.

Valmistelutyöryhmä esittää kaupungin omistamien sotekiinteistöjen yhtiöittämisen toteutustavasta seuraavaa:

Siirtomalli kohteittain:

Kotikeskus ja Päiväkeskus jäävät kaupungille ja alaskirjataan vaiheittain.

Koy Kestille myydään vain Pohteen sotepalveluiden käytössä säilyviä kohteita. Näitä ovat tämän hetken arvion mukaan ainakin terveyskeskus, apuvälinelainaamo ja Tarhin toimintakeskus. Maapohja jää kaupungille.

Paloasema myydään Nivalan Kapinakiinteistöt Oy:lle. Maapohja jää kaupungille.

Koy Laatuluhdin ja Koy Forumin osakkeet sekä Kytölänpuhto voidaan myydä tytäryhtiölle tai ulkopuoliselle ostajalle.

Rahoitusmalli:

- Siirtoarvona käytetään lähtökohtaisesti rakennusten tasearvoa.
- Perustellusta syystä siirtohintana voidaan käyttää muutakin arvoa.
- Osa siirrosta toteutetaan apporttisijoituksena ja osa kaupalla.
- Apporttina siirretään enintään 50 % kohteista, joissa tasearvo on korkea.
- Kaupunki sitoutuu alustavasti myöntämään yhtiölle pitkäaikaisen lainan kauppahinnan maksamiseen.
- Kaupunki pääomistajana voi tarvittaessa vahvistaa yhtiöiden pääomarakennetta.
- Kaupungin tekemälle pääomasijoitukselle asetetaan tuotto-odotus.
- Rahoitusmallin yksityiskohdat tarkennetaan kohteittain näitä periaatteita noudattaen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 12.5.2025 kaupunginhallituksen esityslistan esittelytekstissä esitetyt linjaukset sotepera -kiinteistöjen yhtiöittämisen päälinjauksiksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merk.

Asiantuntijana läsnäolo- ja puheoikeudella tämän pykälän esittelyn aikana oli talousjohtaja Ulla Alin klo 14.43-15.02.

Merk.

Puheenjohtajana kokouksessa tämän pykälän aikana oli Elisa Helander.

Merk.

Esteellisenä poissa kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon ajan olivat Eija-Riitta Niinikoski Pohde aluevaltuutettu (yhteisöjäävi), Hilka Suni Kiinteistö Oy Kesti hallituksen jäsen (yhteisöjäävi), Jarmo Pihlajaniemi Kiinteistö Oy Kesti pj. (yhteisöjäävi). He olivat poissa kokouksesta klo 15.02-15.04.

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallituksen nimeämän valmistelutyöryhmän toimeksiantona (Khall 16.12.2024 § 456) oli tuoda päätöksentekoon linjaus siirron toteutumisen tavasta siten, että esitetään siirtomalli ja toimenpiteet kohteittain, sekä rahoitusmalli kohteittain.

Valmisteluryhmä tuo esille, että siirto tulee toteuttaa periaatteella, joka ei aiheuta Nivalan kaupungille taloudellista rasitetta.

Yhtiön vuokraustoiminnan kannattavuus riippuu tulevista vuokrasopimuksista. Omistajan tavoitteena on, että tilojen vuokraustoiminta on yhtiölle kannattavaa.

Vuokraneuvotteluiden keskiössä tulee olla eurot / neliö, ja vuokranmäärityksessä tulee ottaa huomioon kaikki lyhyen ja pitkän aikavälin tilakustannukset. Vuokraustoiminnan katsotaan tapahtuvan markkinoilla, joten yhtiön on perusteltua asettaa vuokrahinnalle kohtuullinen tuottotavoite.

Siirtohintaa on tarkasteltu kohdekohtaisesti. Siirtohintana on perusteltua käyttää rakennusten tasearvoa. Tasearvo tulee olemaan pääomavuokran todennäköinen perusta. Optiona jätetään auki mahdollisuus määritellä siirron yhteydessä myös tasearvo uudestaan.

Vuokraneuvotteluiden tulos ei ole tiedossa. Siirtomallissa tulee olla joustoa, joka mahdollistaa toimimisen kokonaistaloudellisesti parhaalla tavalla, kun neuvotteluiden lopputulos on selvillä.

Valmistelutyöryhmä esittää kaupungin omistamien sotekiinteistöjen yhtiöittämisen toteutustavasta seuraavaa:

Siirtomalli kohteittain:

Kotikeskus ja Päiväkeskus jäävät kaupungille ja alaskirjataan vaiheittain.

Koy Kestille myydään vain Pohteen sotepalveluiden käytössä säilyviä kohteita. Näitä ovat tämän hetken arvion mukaan ainakin terveyskeskus, apuvälinelainaamo ja Tarhin toimintakeskus. Maapohja jää kaupungille.

Paloasema myydään Nivalan Kapinakiinteistöt Oy:lle. Maapohja jää kaupungille.

Koy Laatuluhdin ja Koy Forumin osakkeet sekä Kytölänpuhto voidaan myydä tytäryhtiölle tai ulkopuoliselle ostajalle.

Rahoitusmalli:

- Siirtoarvona käytetään lähtökohtaisesti rakennusten tasearvoa.
- Perustellusta syystä siirtohintana voidaan käyttää muutakin arvoa.
- Osa siirrosta toteutetaan apporttisijoituksena ja osa kaupalla.
- Apporttina siirretään enintään 50 % kohteista, joissa tasearvo on korkea.
- Kaupunki sitoutuu alustavasti myöntämään yhtiölle pitkäaikaisen lainan kauppahinnan maksamiseen.
- Kaupunki pääomistajana voi tarvittaessa vahvistaa yhtiöiden pääomarakennetta.
- Kaupungin tekemälle pääomasijoitukselle asetetaan tuotto-odotus.
- Rahoitusmallin yksityiskohdat tarkennetaan kohteittain näitä periaatteita noudattaen.

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi esitetyt linjaukset sote-pela -kiinteistöjen yhtiöittämisen päälinjauksiksi.

Päätös

OTE:

Talousjohtaja, controller, taloushallinnon asiantuntija, sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelutyöryhmä, tekninen lautakunta