

Lausunnon antaminen / Suonenjoen kaupungin kiinteistöomaisuuden hallinnasta ja omistamisesta

Tekninen lautakunta 14.02.2024 § 14

Valmistelija: tekninen johtaja Kimmo Hälinen, puh. 0400 377 761

Suonenjoen kaupunki on vuokrannut vuoden 2023 alusta sote- ja pelastustoimen käyttämät kiinteistöt Pohjois-Savon Hyvinvointialueelle vuoden 2025 loppuun saakka. Hyvinvointialueella on mahdollisuus halutessaan pidentää vuokra-aikaa vuoden 2026 loppuun saakka. Vuoden 2026 jälkeen hyvinvointialue vuokraa tiloja vain yhtiöiltä.

BDO Oy on laatinut selvityksen kiinteistöjen omistamisen vaihtoehtoista. Selvityksessä on huomioitu kaikki kaupungin kiinteistöt, sekä Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot Oy:n kiinteistöt.

Kaupungin tulee selvityksen pohjalta linjata, mitä vaihtoehtoa tai vaihtoehtoja lähdetään selvittämään tarkemmin. Valituista omistamisen järjestelyistä tulee aloittaa toteutussuunnitelman laadinta kuluvan vuoden aikana, jotta omistamiseen, johtamiseen ja henkilöstön asemaan vaikuttavat toimenpiteet on tehtävissä vuonna 2025.

Selvitystyön jatkotoimenpiteiden evästyksiksi selvityksestä on tarpeen pyytää lausunnot Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloilta ja Suonenjoen Vesi Oy:ltä sekä konsernijohtajan näkökulmasta kaupunginhallitukselta. Saatujen lausuntojen pohjalta lautakunta esittää jatkotoimenpiteitä edelleen kaupunginhallituksen päätettäväksi. Selvitys tulee myös huomioida Suonenjoen kiinteistöstrategian laadintatyössä, joka on parhaillaan tekeillä.

Selvitystyön raportti on esitetty liitteenä.

Ehdotus	Tekninen johtaja ehdottaa, että tekninen lautakunta päättää hyväksyä BDO Oy:n laatiman selvityksen ja pyytää selvityksestä lausunnot Suonenjoen kaupungin konserniyhtiöiltä ja kaupunginhallitukselta kiinteistöjen omistamisen linjausesityksen tekemistä varten.
Päätös	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Pauliina Kovanen poistui kokouksesta (etäyhteys) asian käsittelyn aikana kello 17:50. Ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 13.03.2024 § 23

Valmistelija: tekninen johtaja Kimmo Hälinen, puh. 0400 377 761

Selvitystyön päätöskäsittelyssä on teknisen johtajan näkemyksen mukaan voinut tapahtua hallintolain 50 §, kohdan kolme mukainen menettelyvirhe, koska päätöksen käsittelyssä oli mukana intressijävejä henkilöitä. Hallintolain mukaan asiavirheen korjaaminen edellyttää asian uutta käsittelyä.

Suonenjoen kaupunki on vuokrannut vuoden 2023 alusta sote- ja pelastustoimen käyttämät kiinteistöt Pohjois-Savon Hyvinvointialueelle vuoden 2025 loppuun saakka. Hyvinvointialueella on mahdollisuus halutessaan pidentää vuokra-aikaa vuoden 2026 loppuun saakka. Vuoden 2026 jälkeen hyvinvointialue vuokraa tiloja vain yhtiöiltä.

BDO Oy on laatinut selvityksen kiinteistöjen omistamisen vaihtoehtoista. Selvityksessä on huomioitu kaikki kaupungin kiinteistöt, sekä Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot Oy:n kiinteistöt.

Kaupungin tulee selvityksen pohjalta linjata, mitä vaihtoehtoa tai vaihtoehtoja lähdetään selvittämään tarkemmin. Valituista omistamisen järjestelyistä tulee aloittaa toteutussuunnitelman laadinta kuluvan vuoden aikana, jotta omistamiseen, johtamiseen ja henkilöstön asemaan vaikuttavat toimenpiteet on tehtävissä vuonna 2025.

Selvitystyön jatkotoimenpiteiden evästyksiksi selvityksestä on tarpeen pyytää lausunnot Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloilta ja Suonenjoen Vesi Oy:ltä sekä konsernijohtoon näkökulmasta kaupunginhallitukselta. Saatujen lausuntojen pohjalta lautakunta esittää jatkotoimenpiteitä edelleen kaupunginhallituksen päätettäväksi. Selvitys tulee myös huomioida Suonenjoen kiinteistöstrategian laadintatyössä, joka on parhaillaan tekeillä.

Selvitystyön raportti on esitetty liitteenä.

Ehdotus Tekninen johtaja ehdottaa, että tekninen lautakunta päättää hyväksyä BDO Oy:n laatiman selvityksen ja pyytää selvityksestä lausunnot Suonenjoen kaupungin konserniyhtiöiltä ja kaupunginhallitukselta kiinteistöjen omistamisen linjausesityksen tekemistä varten.

Päätös Lautakunnan puheenjohtaja Mikko Suihkonen ja lautakunnan jäsen Leena Tuppuran poistuivat esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta kello 17:59 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Varapuheenjohtaja Olavi Ruotsalainen toimi kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Ehdotus hyväksyttiin.

Lautakunnan puheenjohtaja Mikko Suihkonen ja lautakunnan jäsen Leena Tuppuran palasivat kokoukseen päätöksenteon jälkeen kello 18:14.

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 122
288/02.08.00.02/2023

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Soteuudistuksen voimaantulon 22 §:n mukaisesti kunnan sote- ja pelastustoimen käytössä olevat tilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan. Hyvinvointialue ja kunta solmivat vuokrasopimuksen toimitilojen hallinnasta vuoden 2025 loppuun saakka.

Lain esitöissä on erikseen todettu, että siirtymäkauden aikana kunta ei toimi kuntalain 15. luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Sen sijaan siirtymäkauden jälkeen tilanne muuttuu ja kunnan katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai sote- ja pelastustoimen tehtäviä hoitaville yksityisille tahoille. Siirtymäkauden jälkeen kunnan tulee näin ollen yhtiöittää sotetoimitilojen vuokraukseen liittyvä toimintansa, sillä toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden mukaisesti antaa osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan (13.3.2024 § 23) hyväksynyt Suonenjoen kaupungin kiinteistöomaisuuden hallintaa ja omistamista koskevan selvityksen ja päättänyt pyytää kaupungin konserniyhtiöiltä ja kaupunginhallitukselta lausunnot kiinteistöjen omistamisen linjausesityksen tekemistä varten.

Kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys on **liitteenä**.

Selvityksen yhteenveto

Selvityksessä annetaan suositus, missä esitetään, että kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt siirretään perustettavaan tilapalveluliikelaitokseen sekä yhtiöittämisselvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhtiötetään omaan uuteen yhtiöönsä. Koko kaupungin kiinteistökannan yhtiöittäminen ei ole perustelua mm. korkeiden varainsiirtokustannusten vuoksi. Sen sijaan on syytä harkita sisäisen vuokrajärjestelmän käyttöönottoa ja koko kaupunkikonsernin kiinteistöjen, mukaan lukien tytär- ja osakkuusyhtiöiden, johtamiseen ja ylläpitoon liittyvien tehtävien sekä kaupungin koko teknisen toimen keskittämistä toiminnan pirstaloitumisen välttämiseksi.

Jotta yhtiöitettävien kiinteistöjen ylläpito ja huolto voitaisiin toteuttaa kaupungin henkilöstöllä, tulisi kiinteistöt yhtiöittää uuteen perustettavaan yhtiöön. Koko kaupunkikonsernin kiinteistökannan johtaminen sekä ylläpitoon ja huoltoon liittyvien tehtävien toteutus saman johdon ja organisaation alaisuudessa antaa mahdollisuuksia toiminnan tehostamiseen, synergiaetuihin sekä säästöihin hankinnoissa.

Useissa kunnissa on käytössä sisäinen vuokrajärjestelmä, jonka avulla saadaan selville todelliset toimitilakulut. Tämä informaatio antaa kannustimen käyttää toimitiloja tehokkaasti sekä tuottaa tilojen hallintaan keskittyneelle yksikölle (tilakeskukselle) aidon tulorahoituksen tiloista aiheutuvien menojen kattamiseen.

Yhtiön taloudelliseen tilaan tulee vaikuttamaan olennaisesti hyvinvointialueelta kertyvien vuokratuottojen määrä 3+1 vuoden jälkeen sekä siirtoarvo. Kun siirtoarvon tulee vastata käypää arvoa, mutta toisaalta käypäarvo määräytyy tuottojen perusteella, voidaan lopullinen siirtoarvo määrittää vasta kun on selvillä vuokratuottojen määrä 3+1 vuoden jälkeen.

Kaupunkikonsernin kiinteistökannan kehittämisessä sekä mahdollisia investointeja arvioitaessa on syytä huomioida myös mahdolliset vapautuvat sote-toimitilat ja niiden vaihtoehtoinen käyttö kunnan muussa toiminnassa, asuinkäytössä tai niiden vuokraaminen tai myyminen ulkopuoliselle toimijalle.

Sotekiinteistöjen yhtiöittäminen on syytä toteuttaa vasta, kun on tiedossa hyvinvointialueen 3+1 vuoden jälkeiset vuokrauskohteet sekä kertyvän vuokran määrä. Yhtiöittämisen aikataulutus voi tällöin muodostua kiireiseksi. Tästä syystä kaupungin on syytä muodostaa jo tässä vaiheessa (vuoden 2024 aikana) periaatteellinen tahtotila yhtiöittämisen jälkeisestä juridisesta organisaatiosta (yksi vai kaksi yhtiötä) sekä yhtiön/tai yhtiöiden ja koko kaupunkikonsernin kiinteistöjen johtamiseen ja ylläpitoon liittyvien tehtävien organisoimisesta.

Kun kaupungin tahtotila on selvillä, tulisi organisaatiomuutoksen ja yhtiöittämisen toteuttaminen suoritettavaksi vuoden 2025 aikana.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan tekniselle lautakunnalle Suonenjoen kaupungin kiinteistöomaisuuden hallinnan ja omistamisen linjausesityksestä seuraavaa.

Kaupunginhallitus pitää hyvänä ja varsin rohkeana esityksenä teknisten palvelujen raportissa hyväksymää vaihtoehtoa 3B, missä kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt siirretään perustettavaan teknisten palvelujen liikelaitokseen sekä yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhtiötetään oman yhtiöönsä.

Esitetty yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvien kiinteistöjen yhtiöittäminen omaan uuteen yhtiöön on perusteltu ja hyvä esitys. Vuokrataloyhtiön pitäminen erillään on myös perusteltu esitys. Kaupunginhallitus näkee, että mahdollinen perustettava liikelaitos tai vastaava tulee kattamaan esityksen mukaisesti tilapalveluja laajemmin teknisten palvelujen kokonaisuuden. Näin organisaation pilkkominen ei aiheuta tarpeettomia hallintokuluja, vaan kokonaisuus niin kiinteistö- kuin kunnallisteknisten palvelujen osalta voidaan edelleen toteuttaa yhtenäisesti saman hallinnon ja johdon alaisuudessa. Samalla mahdollistetaan kiinteistöpalvelujen tuottamisen kokonaisuus niin omaan käyttöön jääville kuin myös yhtiötetyille kiinteistöille.

Muodostuvan palvelukokonaisuuden resurssointi tulee mallintaa ja tarvittavilta osin tukeutua palvelusopimusten kautta joko paikallisiin yrityksiin tai laajempaan kumppanuuspohjaan. Perustettava liikelaitos tai vastaava mahdollistaa läpinäkyvän hinnoittelun, yhtenäisen johdon ja aidomman tilaaja – tuottaja mallin rakentamisen niin kiinteistö- kuin kunnallisteknisten palvelujen osalta. Tilaajaorganisaation määrittely ja vastuut tulee myös mallintaa kaupunkioorganisaation osalta.

Kaupunginhallituksen evästyksset tekniselle lautakunnalle jatkotoimenpiteiden osalta ovat muun muassa seuraavat:

- Kaupunginhallitus katsoo, että teknisten palvelujen tulee viivytyksettä aloittaa henkilöstön kanssa käytävät muutosneuvottelut. Muutos on merkittävä ja tulee koskemaan toimialan koko henkilöstöä.
- Lisäselvitystä vaativia asioita ovat muun muassa omistajaohjaus perustettavaan liikelaitokseen sekä sen omistukseen esitettyihin yhtiöihin. Sekä mahdollinen osakkaiden siirto perustettavalla teknisten palvelujen liikelaitokselle.
- Talouden ja arvonmäärityksen mallinnus tulee aloittaa välittömästi, kun hyvinvointialueelta saadaan tieto tulevasta (1.1.2026 alkaen) vuokrattavista tiloista ja niiden vuokran tasosta.
- Hallintorakenteen valmisteluun liittyvät päätökset tulee myös aloittaa viivytyksettä, kun esitys organisoitumisen jatkosta on selvillä.
- Myös hallintosäännön päivittäminen tulee aloittaa hyvissä ajoin ja tehdä tarvittavat esitykset valtuustolle hallintosäännön muuttamiseksi.

Kaupunginhallitus katsoo, että sopiva ajankohta muutosten tekemiseen on keväällä 2025, jolloin uuden valtuustokauden järjestäytyminen ja mahdolliset luottamustehtävävalinnat uuteen organisaatorakenteeseen saadaan huomioiduksi. Tästä on vielä tarvittavilta osin noin kuusi kuukautta aikaa pakolliseen muutokseen ja tarvittaessa niin liikelaitoksen, toimialojen ja yhtiöiden budjetointi voidaan toteuttaa vuoden 2026 alusta lukien muuttuneen rakenteen ja vuokramääritysten mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pia Pentikäinen sekä jäsenet Mikko Suihkonen ja Timo Lahtinen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn

ja päätöksenteon ajaksi esteellisenä (yhteisöjäävi, itse tai hallintolain 28.2 §:n 1 kohdassa tarkoitettu ns. perhepiiriin kuuluva toimii asiaan liittyvät yhteisön päätöksentekotoimielimen jäsenenä) klo 16.38.

Pöytäkirjan tarkastajaksi asian käsittelyn ajaksi valittiin Emilia Engelage.

Ehdotus hyväksyttiin.

Pia Pentikäinen, Mikko Suihkonen ja Timo Lahtinen palasivat takaisin kokoukseen klo 17.41.

Asian käsittelyn jälkeen pidettiin kokoustauko klo 17.41-17.47.