

Suonenjoen kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Tekninen lautakunta	§ 14	14.02.2024
Tekninen lautakunta	§ 23	13.03.2024
Kaupunginhallitus	§ 122	13.05.2024

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 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 linjauseesityksen 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 intressijäävejä henkilöitä. Hallintolain mukaan asiavirheen korjaaminen edellyttää asian uutta käsittelyä.

Tekninen lautakunta	§ 14	14.02.2024
Tekninen lautakunta	§ 23	13.03.2024
Kaupunginhallitus	§ 122	13.05.2024

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 Tuppara 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 Tuppara 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.

Tekninen lautakunta	§ 14	14.02.2024
Tekninen lautakunta	§ 23	13.03.2024
Kaupunginhallitus	§ 122	13.05.2024

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 konserniyhtiöltä 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 yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhtiötetään omaan uuteen yhtiöön. 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.

Tekninen lautakunta	§ 14	14.02.2024
Tekninen lautakunta	§ 23	13.03.2024
Kaupunginhallitus	§ 122	13.05.2024

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 aikataulutusta 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 linjauseesityksestä 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 yhtiöön.

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. Tilajaorganisaation määrittely ja vastuut tulee myös mallintaa kaupunkiorganisaation osalta.

Kaupunginhallituksen evästyksellä tekniselle lautakunnalle jatkotoimenpiteiden osalta ovat muun muassa seuraavat:

Tekninen lautakunta	§ 14	14.02.2024
Tekninen lautakunta	§ 23	13.03.2024
Kaupunginhallitus	§ 122	13.05.2024

- 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 arvonomäärityksen 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 vuokranmääritysten 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.

Liitteet

Liite 1 Kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Suonenjoella 20.5.2024

Antti Kangas
toimistosihteeri

Ote on allekirjoitettu sähköisesti.

Suonenjoen kaupunki**Ote pöytäkirjasta**

Tekninen lautakunta	§ 14	14.02.2024
Tekninen lautakunta	§ 23	13.03.2024
Kaupunginhallitus	§ 122	13.05.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 122**Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.