

Selvitystyö 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 intressijäävejä 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 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 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.

Tekninen lautakunta 08.05.2024 § 51

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

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot on käsitellyt selvityksen kiinteistöjen omistamisen vaihtoehtoista ja on nähnyt vahvimpana vaihtoehtona selvityksen 3B vaihtoehdon. Lausunnossa suhtauduttiin positiivisesti malliin, jolla turvattaisiin henkilöstön yhteiskäyttö kaupungin omissa kiinteistöissä ja vuokrataloyhtiön kiinteistöissä.

Teknisten palvelujen näkemys mukailee vuokrataloyhtiön lausunnossaan kiteyttämiä ajatuksia, eli vaihtoehto 3B vaikuttaa toimivimmalta vaihtoehdolta organisoitumiselle. Omistamisvaihtoehtoja linjattaessa kaupungin olisi syytä vielä kriittisesti tarkastella vaihtoehtoisia ratkaisuja vaihtoehto 3B:lle. Tämä voidaan huomioida esimerkiksi toimeenpanon suunnitelmatyön yhteydessä.

Liitteenä Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalojen lausunto.

Ehdotus Tekninen johtaja ehdottaa, että tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistön omistamista ja hallintaa lähdetään edistämään ensisijaisesti vaihtoehtoon 3B pohjalta, mutta kaupunginhallitus päättäisi sisällyttää toimeenpanon suunnitteluun vielä mahdollisten vaihtoehtojen mallien selvittelyä.

Päätös Lautakunnan puheenjohtaja Mikko Suihkonen ja lautakunnan jäsen Leena Tuppuran puolesta esitettiin, että asia käsitellään, kun selvitystyöstä on saatu lausunnot myös Suonenjoen Vesi Oy:ltä ja kaupunginhallitukselta.

Asiasta käydyn keskustelun kuluessa tekninen johtaja muutti päätösehdotustaan siten, että asia käsitellään, kun selvitystyöstä on saatu lausunnot myös Suonenjoen Vesi Oy:ltä ja kaupunginhallitukselta.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunnan puheenjohtaja Mikko Suihkonen ja lautakunnan jäsen Leena Tuppuran puolesta esitettiin, että asia käsitellään, kun selvitystyöstä on saatu lausunnot myös Suonenjoen Vesi Oy:ltä ja kaupunginhallitukselta.

Tekninen lautakunta 21.08.2024 § 69
288/02.08.00.02/2023

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

Suonenjoen kaupunginhallitus, kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot ja Suonenjoen Vesi Oy:n toimitusjohtaja ovat antaneet lausunnot selvitystyöhön liittyen.

Kaupunginhallituksen lausunnoissa olevat kannanotot ja evästyksiset voidaan kiteyttää seuraavasti:

- Hyvän ja rohkeana esityksenä pidettiin, että kaikki kiinteistöt siirrettäisiin perustettavaan teknisten palvelujen liikelaitokseen ja yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt perustettavaan sote- ja teollisuuskiinteistöt - yhtiöön. Perusteluissa on nähty tarpeellisuutta kehityksenä sisäisen vuokran järjestelmän käyttöönotto.
- Vuokrataloyhtiön pitäminen omana yhtiönään on perusteltua.
- Mahdollinen, perustettava liikelaitos tulisi perustaa kattamaan kokonaisuudessaan tekniset palvelut ja se toimisi saman johdon ja hallinnon alaisuudessa. Tämä mahdollistaisi palvelujen tuottamisen omaan käyttöön jääville ja myös yhtiötetyille kiinteistöille.
- Läpinäkyvän hinnoittelun toteuttaminen tilaaja- ja tuottamismallia selkeyttämällä on tavoiteltavaa.
- Teknisten palvelujen tulee käynnistää viivytyksettä muutosneuvottelut henkilöstön kanssa.
- Lisäselvitystä vaatii mm. omistajaohjausjärjestelyt ja sekä mahdolliset osakkaiden siirrot.
- Talouden ja arvonnäytysten mallinnustyö sekä hallintorakenteeseen tehtävät valmistelut päätöksineen ja hallintosäännön päivittämisineen tulisi aloittaa mahdollisimman pian.
- Sopiva ajankohta muutoksille organisoitumisessa on kevät 2025.

Vuokrataloyhtiön piti lausunnossaan parhaana pohjavaihtoehtona 3 B vaihtoehtoa. Vuokrataloyhtiö ja Suonenjoen Vesi Oy:n lausunnissa pidettiin tärkeänä, että toimiva ja kustannustehokas yhteistyö jatkuu organisoitumismuutosten jälkeenkin. Suonenjoen Vesi Oy nosti lisäksi

esille teknisten palvelujen kanssa yhteisen varallaolojärjestelmän, jonka kustannustehokkaan toimimisen yhteistyö on mahdollistanut.

Saadut lausunnot tukevat teknisten palvejen näkemystä ja auttavat jatkamaan suunnittelua ja toimeenpanoa siltä osin, kuin se on teknisten palvelujen vastuulla.

Ehdotus

Tekninen johtaja ehdottaa, että tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistön omistamista ja hallintaa lähdetään edistämään ensisijaisesti vaihtoehdon 3B pohjalta, mutta kaupunginhallitus päättäisi sisällyttää toimeenpanon suunnitteluun vielä mahdollisten vaihtoehtojen mallien selvittelyä.

Päätös

Lautakunnan puheenjohtaja Mikko Suihkonen ja lautakunnan jäsen Leena Tuppuran poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi kello 18:50. Lautakunnan varapuheenjohtajan poissa ollessa lautakunta päätti, että lautakunnan puheenjohtajana pykälän käsittelyn ajan toimii lautakunnan jäsen Juha Markkanen.

Ehdotus hyväksyttiin.

Lautakunnan puheenjohtaja Mikko Suihkonen ja lautakunnan jäsen Leena Tuppuran palasivat kokoukseen päätöksenteon jälkeen kello 18:58.