

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 evästykseksi 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 Tuppurä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi kello 21:15. Lautakunnan puheenjohtajana pykälän käsittelyn ajan toimi lautakunnan varapuheenjohtaja Olavi Ruotsalainen. Pöytäkirjan tarkistajana tämän pykälän osalta toimii lautakunnan jäsen Milja Koponen. Asiasta käydyssä 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 Tuppurä palasivat kokoukseen päätöksenteon jälkeen kello 21:30.

Tekninen lautakunta 21.08.2024 § 69

Valmistelija: 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:

- Hyvänä 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 tarpeellisena 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 palvelujen 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.

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 204
288/02.08.00.02/2023

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Kaupunginhallitus on antanut oman lausuntonsa tekniselle lautakunnalle kiinteistöomaisuuden hallintaan ja omistamiseen liittyvästä selvityksestä kokouksessaan 13.05.2024 § 122.

Tekninen lautakunta on käsitellyt saadut lausunnot kokouksessaan 21.08.2024 § 69 jo todennut päätöksensä, että 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.

Mallin 3B keskeinen sisältö on seuraava; Siirretään kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt perustettavaan tilapalveluliikelaitokseen sekä yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhtiöitetään. Sote- ja teollisuuskiinteistöt siirretään omaan uuteen yhtiöön.

Kaikkien lausunnon antaneiden ja teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti vaihtoehto 3B on ensisijainen vaihtoehto tulevaisuuden kiinteistöjen hallinnan ja omistamisen malliksi. Lisäksi tekninen lautakunta on esittänyt päätökselleen aloittaa koko teknisen palvelujen henkilöstöä koskevat yhteistoimintaneuvottelut liittyen koko toimialaa koskevaan hallinnolliseen uudistukseen.

Kaupunginhallitus on nostanut omassa lausunnossaan esiin seuraavia näkemyksiä teknisille palveluille, mitkä vaativat vielä lisäselvityksiä:

- Lisäselvitystä vaativia asioita ovat muun muassa omistajaohjaus perustettavaan liikelaitokseen sekä sen omistukseen esitettyihin yhtiöihin.

Sekä mahdollinen osakkaiden siirto perustettavalla teknisten palvelujen liikelaitokselle.

- Talouden ja arvonnäärityksen mallinnus tulee aloittaa välittömästi, kun hyvinvointialueelta saadaan tieto tulevasta (1.1.2026 alkaen) vuokrattavista tiloista ja niiden vuokran tasosta.

- Mahdollinen perustettava liikelaitos tai vastaava tulee kattamaan esityksen mukaisesti tilapalveluja laajemmin teknisten palvelujen kokonaisuuden.

Lisäksi kaupunginhallitus on katsonut muutoksen parhaaksi ajankohdaksi tulevaa kevättä / kesää 2025, jolloin uuden valtuustokauden järjestäytyminen ja mahdolliset luottamustehtävävalinnat uuteen organisaatorakenteeseen saadaan huomioiduksi. Lisäksi valmisteluun tulee ottaa yhteistoimintaneuvottelujen ohessa tulevan hallintorakenteen valmistelu ja hallintosäännön päivittäminen.

Yllä kuvattujen asioiden selventäminen vaatii vielä teknisten palvelujen lisävalmistelua kiinteistöjen hallinnan kokonaisuuteen liittyen. Myös yhtiöittämiseen liittyvät käytännön valmistelut vaatimat kokonaisuudessaan lisävalmistelua ja mahdollisesti ulkopuolista asiantuntija-apua.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus:

1. hyväksyy osaltaan Suonenjoen kaupungin kiinteistöomaisuuden hallinnan ja omistamisen jatkovalmistelun ensisijaiseksi malliksi selvityksessä olleen ja teknisen lautakunnan hyväksymän vaihtoehtoesityksen 3B.
2. oikeuttaa teknisten palvelujen virkajohdon jatkamaan valmistelua tulevan hallintorakenteen ja yhtiöittämisen osalta. Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa hankkimaan valmistelun tueksi tarvittavaa asiantuntija-apua.
3. katsoo, että asian laajuuden ja merkittävyyden kannalta päättäjien laajempi informoiminen kiinteistöjen hallinnan ja omistamisen osalta on syytä toteuttaa jo kuluvan syksyn aikana.

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pia Pentikäinen, jäsen Timo Lahtinen ja jäsen Mikko Suihkonen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi esteellisenä (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimielimen jäsen) klo 16.25.

Pia Pentikäisen varajäsen Raili Pellinen osallistui asian käsittelyyn.

Ehdotus hyväksyttiin.

Pia Pentikäinen, Timo Lahtinen ja Mikko Suihkonen palasivat päätöksenteon jälkeen takaisin kokoukseen klo 16.58.

Varajäsen Raili Pellinen poistui kokouksesta klo 16.58.