

Sotekiinteistöjen ja teollisuuskiinteistöjen yhtiöittäminen, EVA

Kiinteistöjen vuokraaminen kilpailluilla markkinoilla tulee kuntalain 126 § mukaisesti toteuttaa yhtiömuodossa. Lain perusteella yrityksille vuokratut teollisuuskiinteistöt ovat markkinoille vuokraamista ja sotekiinteistöt. HVA ei vuokraa Sotekiinteistöjä enää muutoin, kuin yhtiöltä vuoden 2026 alusta. Toimeenpanoasetuksen mukaan HVA:n päätöksellä niitä olisi voinut vuokrata vielä vuoden 2026 loppuun asti.

Suonenjoella yhtiöittämisveloitteen alaisia sote- ja pela- kiinteistöjä ovat:

- Väinölä
- Sairaalapolku 3
- Terveyskeskus
- Paloasema
- Vanhainkotipalvelukeskus

Yhtiöittämisveloitteen alaisia teollisuuskiinteistöjä ovat

- Lintikkohalli
- Futuria
- Mansikkaraitti 7
- Rudus Oy hallikokonaisuus
- Rinkelihalli

Päätöksen ennakoarviointi on lakisääteinen toimenpide, jolla varmistetaan, että päätökseen liittyvät vaikutukset tulee arvioitua oikea-aikaisesti ja laajuisesti ennen päätöksen tekemistä. Myös avoimuus päätöksenteon valmistelussa tulee huomioiduksi. Suonenjoen kaupunginhallitus on linjannut periaatteet milloin ja miten päätösten vaikutusten ennakoarviointi pitää toteuttaa (KH 2.4.2024).

Sotekiinteistöjen yhtiöittämisprosessilla on laajat vaikutukset kaupungin toimintaan taloudellisessa mielessä ja toteuttamisesta riippuen myös useiden henkilöstöryhmien asemaan kaupungin organisaatiossa. Yhtiöittäminen tai sen tekemättä jättäminen voi vaikuttaa myös kuntalaisten saamiin sosiaali- ja pelastuspalveluihin. Myös yrityksille teollisuuskiinteistöjen yhtiöittämisellä voi olla suuri merkitys.

Liitteet: Tiedotussuunnitelma
Kuulemissuunnitelma

v

[Kuvataan vaihtoehdon keskeiset vaikuttavat tekijät ja niiden vaikutus. Arvioidaan tekijöiden kokonaisvaikutus, jonka pohjalta laatikon pohjaväriksi merkitään sininen, vaalea tai harmaa

sininen = positiivinen	Vaalea = neutraali	Negatiivinen		
vaihtoehdon keskeiset vaikuttavat tekijät ja niiden vaikutus.	VAIHTOEHTO A Ei yhtiöitetä mitään kiinteistöjä	VAIHTOEHTO B Yhtiöitetään sotekiinteistöt ja teollisuuskiinteistöt samaan yhtiöön	VAIHTOEHTO C Yhtiöitetään sotekiinteistöt ja teollisuuskiinteistöt erillisiin yhtiöihin	VAIHTOEHTO D Myydään kiinteistöt tai osa kiinteistöistä
Strategia ja hyvinvointisuunnitelma vaikutukset	Strategiassa on tavoitteena hyvinvoiva suonenjokelainen ja strategiasta johdetusti teknisten palvelujen toiminnallisena tavoitteena on, että kiinteistöjen määrä ja laatu vastaa käyttäjien tarpeita.	Mahdollistaa vuokraustoiminnan jatkumisen. On huolehdittava, että muutos toteutetaan taloudellisesti kestävästi, kuten strategia edellyttää.	Mahdollistaa vuokraustoiminnan jatkumisen. On huolehdittava, että muutos toteutetaan taloudellisesti kestävästi, kuten strategia edellyttää.	Strategian ja hyvinvointisuunnitelman puolesta ei ole esteitä, jos on usko, että toiminta jatkuu samalla tavalla suonenjokelaisia palvelevalla tavalla.
	⇒ Sotepalveluja ei voitaisi järjestää jatkossa Suonenjoen kiinteistöissä, mikä voisi vaarantaa jatkossa palvelut Suonenjoella.		Lisää hallintoa nykyisyyteen nähden ja vaihtoehtoon B nähden, joten taloudellisesti kestävä toteutustapa on vaikeampi saavuttaa.	Riskinä osamyyynnissä voi olla, että HVA:ta kiinnostaa vain kiinteistöt, jossa varmuudella säilyy toiminta pitkällä aikajännteellä. Kaupungin yhtiöön jäisi vain suuremmalla vajaakäytön riskillä olevia kiinteistöjä.

	On vastoin strategiaa, ellei korvaavia tilantarjoajia ole tiedossa.			Teollisuuskiinteistöjen myynti on mahdollinen, jos vuokralaisellekin se käy.
Kuntalaisvaikutukset	Voi vaikuttaa palvelujen loppumisena ainakin tilapäisesti, sillä HVA:lla ei ole korvaavia kiinteistöjä paikkakunnalla, eikä HVA vuokraa v. 2026 alusta muilta kuin yhtiöiltä.	Ei vaikutuksia kuntalaisiin nähden.	Todennäköisesti työllistää enemmän toimihenkilöitä, joten enemmän menoja kaupungille. Muutoin ei vaikutuksia kuntalaisiin nähden.	Ei vaikutuksia kuntalaisiin nähden, jos toteutetaan halliten yhtiön toimintaedellytysten riskit.
Ympäristövaikutukset	Tyhjilleen jäävät kiinteistöt pitäisi purkaa ennen aikojaan.	Ei vaikutuksia	Ei vaikutuksia	Ei vaikutuksia

Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset	Kiinteistöt poistuisivat käytöstä. Merkittävä työllisyyttä vähentävä vaikutus. Työskentelyn tehokkuus voisi kärsiä, kun vastuualue pienenisi henkilöstö kaventuisi.	Työllistää nykyisyyttä enemmän yhtiön hallintaan liittyvissä asioissa (nykyiset toimihenkilöt). On mahdollisuus toteuttaa niin, että ei vaikuta tukipalvelujen tuottaviin henkilöihin; kiinteistöhoitajat, siivoojat, koneenkuljettajat ym.	Työllistää merkittävästi nykyisyyttä enemmän yhtiön hallintaan liittyvissä asioissa (nykyiset toimihenkilöt). On mahdollisuus toteuttaa niin, että ei vaikuta tukipalvelujen tuottaviin henkilöihin; kiinteistöhoitajat, siivoojat, koneenkuljettajat ym.	Kiinteistöt poistuisivat omasta omistuksesta. Työllisyyttä vähentävä vaikutus. HVA joutuisi ostamaan esim. kiinteistöhuoltopalvelut markkinoilta. Teknisten palvelujen työskentelyn tehokkuus voisi heikentyä.
Taloudelliset vaikutukset	Kiinteistöhuoltomenot pienenisivät, kun kiinteistöjen vuokraaminen loppuisi ainakin sotekiinteistöjen osalta. Myös tulot jäisivät pois ja lisäksi tulisi ennenaikaisten purkujen aiheuttamat purkukustannukset ja taseen alaskirjaukset.	Yhden yhtiön hallinto olisi helpommin ja taloudellisemmin järjestettävissä, kuin kahden. Jos yhtiöstä vuokraaminen säilyisi hyvällä tasolla, yhtiö tuottaisi ja tulouttaisi kaupungille vuokrausteesta riippuen hyvin tai heikosti.	Tässä mallissa hallinto kokonaisuutena raskain ja kallein. Jos yhtiöstä vuokraaminen säilyisi hyvällä tasolla, yhtiö tuottaisi ja tulouttaisi kaupungille vuokrausteesta riippuen hyvin tai heikosti. Yhtiön talousongelmien kohdalla emokaupunki joutuisi rahoittajaksi.	Saatu myyntitulo auttaa ko. hetkellä kaupungin kassaa, eikä tappiota synny, kun myynti tapahtuu vähintään tasearvolla. Jos yhtiön varmimmat 100 % käyttöasteella vuokrattavat kiinteistöt myydään voi vaimakäytön riskit heilauttaa yhtiön tai yhtiöiden taloutta enemmän ja kaupunki joutua talouden pelastajaksi näin ollen helpommin.

	Tehokas kiinteistönhuoltopalvelun tuottaminen voi kärsiä, kun kiinteistökanta pienenee.	Kokonaisuutena "Emokaupunki" menettäisi vuokraa tuottavat kiinteistöt ja sinne jäisi pakolliset nettokulukiinteistöt. Koko kaupunkikonserni menettää parhaimmillaankin yhtiöittämisessä ja yhtiöiden toiminnan aikana veromaksuja valtiolle.	Kokonaisuutena "Emokaupunki" menettäisi vuokraa tuottavat kiinteistöt ja sinne jäisi pakolliset nettokulukiinteistöt. Koko kaupunkikonserni menettää parhaimmillaankin yhtiöittämisvaiheessa toiminnan yhtiöiden toiminnan aikana rahaa veroina.	Tehokas kiinteistönhuoltopalvelun tuottaminen voi kärsiä, kun kiinteistökanta pienenee.
	Jos muut vaihtoehdot muodostuisivat kalliiksi ja taloudellisesti kannattamattomaksi, niin tämäkin vaihtoehto voisi tulla kyseeseen.	Yhtiön talousongelmien kohdalla emokaupunki joutuisi rahoittajaksi.	Erillisissä yhtiössä riski toiminnan aikaisen verojen maksamiseen on suurempi koska pienien yhtiöiden sisällä tuottojen kompensointi menoilla on vaikeampaa.	Verosuunnittelu vaikeutuu sitä enemmän, mitä pienempi yhtiö on

Tiedotussuunnitelma

Tiedottaminen toteutetaan....tarkentuu

Kuulemissuunnitelma

Yhtiöittämisessä tulee kuulla henkilöstöä, nykyisiä yhtiöitä, yrityksiä, HVA:ta

1. Henkilöstön kuuleminen

- Vaihtoehtojen tiivispohdinta tiekaksi kaikille (.....2025 mennessä)
- Palveluealueittain ryhmissä tj. ja palvelupäällikkövetoisesti
- Varataan mahdollisuus henkilökohtisiin keskusteluihin
- tj:n ja palvelupäälliköiden kuuleminen kaupunginjohtajan ja henkilöstöpäällikön vetämänä, (....mennessä.
- muutosneuvottelukuulemisesta sopiminen – henkilöstöpäällikkövetoinen

2. Suonenjoen Vesi Oy:n ja Kiinteistö Oy Suonenjoen vuokratalojen kuuleminen

3. Yritysten kuuleminen

- Yrityksien kuuleminen yhtiökohtaisesti
- Yrityskohtaisesti suuria eroja eri vaihtoehtojen suhteen. Esim. myynti ennen yhtiö perustamista on yrityksen näkökulmasta taloudellisesti järkevää.

4. HVA:n kuuleminen

- toteutuu sovituissa vuokraneuvotteluissa

TARKENTUU