

Keskuspuistokatu 30 kiinteistöyhtiön osakejärjestely

Konserni- ja suunnittelujaosto 17.05.2022 § 32

Valmistelu

Keskuspuistokatu 30 (Entinen STS-pankin kiinteistö) kiinteistöyhtiössä toimii nykyisin sosiaali- ja katutasossa on yhdessä liiketilassa vuokralainen, muu kiinteistö on pääosin ollut tyhjänä. Kiinteistöyhtiön omistaa pääosin kaupunki nykyisellä 86,8% osuudellaan ja yhtenä omistajana on yhdistys, jolla on 13,2% osuus, jonka ko. yhdistys on ollut kiinnostunut myymään kaupungille. Ko. omistus on yhdistykselle tarpeeton ja on luonnollista, että siitä pyritään luopumaan. Keskusteluissa esillä ollut kauppahinta olisi n. 28 000€. Edellisellä valtuustokaudella tästä asiasta on jo käyty keskustelua ainakin tilatyöryhmässä, jossa on linjattu, että kaupunki ei hanki sellaista tilaa tai kiinteistöä, jolle ei ole perusteltua käyttöä. Taustalla on kaupungin kustannusrakenteen hallinta, jossa on lähtökohtana, että lisätiloja ei hankita, jollei sille ole perusteltua tarvetta.

Asia on noussut uudelleen esille, johtuen siitä, että hyvinvointialueelle siirtyvät nykyiset sopimukset, jossa hyvinvointialueelle kuuluvaa toimintaa järjestetään. Näin on myös tässä tilanteessa. Hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan 3:ksi vuodeksi kuntien ja kaupunkien omassa suorassa omistuksessa olevat tilat vuokra-asetuksen mukaisen vuokralaskennan mukaisesti. Osakeyhtiön tai tytäryhtiön kautta omistettujen tilojen ja muiden toimijoiden osalta noudatetaan olevaa vuokrasopimusta sen voimassaolon päättymiseen saakka. Mikäli tehdään uusia sopimuksia tai muutetaan vanhoja oleellisesti (vuokrankorotus, sopimuskohteen tai laajuuden muutoksia), tulee rajoituslaki ottaa huomioon. Hyvinvointialueilla on oikeus irtisanoa sopimukset irtisanomisehdon perusteella vuosien 2024 tai 2025 aikana, irtisanomisaika on 12 kk. 3 vuoden vuokrausajan jälkeinen yhtiöittämisvelvoite ei koske muita kuin kaupungin suoraan omistamia tiloja, joita edelleen tullaan vuokraamaan hyvinvointialueelle. Kiinteistöyhtiö, vaikka sen kaupunki omistaisikin kokonaan tai osittain, on siitä huolimatta yhtiö, joka tiloja vuokraa edelleen, tässä tapauksessa pääosin hyvinvointialueelle.

Hyvinvointialue maksaa vuoden vaihteen jälkeen ko. kiinteistöyhtiölle vuokraa käytössään olevista tiloista. Kiinteistöyhtiön hallitus on tehnyt esityksen kiinteistöyhtiön yhtiökokoukselle, jossa kiinteistöyhtiö ostaisi ko. yhdistyksen osakkeet ja kauppahinta maksettaisiin korottamalla yhtiövästikkeitä siten, että korotetuilla yhtiövästikkeillä ko. osakkeiden kauppahinta maksettaisiin yhdistykselle osissa. Tällöin hyvinvointialue, käytössään olevien tilojen osalta ja kaupunki muiden tilojen osalta, maksaisi korkeampaa yhtiövästikettä ko. kauppahinnan toteutumiseksi. Tämä johtaisi siihen, että ratkaisulla ko. kiinteistöyhtiön osakkeet siirtyisivät kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen ja kaupunki itseasiassa maksaisi yhdessä hyvinvointialueen kanssa kyseisen lisäomistuksen hankinnan. Kaupunginjohtajan tulkinnan mukaan tällöin emme omistajaohjauksessa toimisi valtuuston ja sen päättämän sopeutusohjelman mukaisesti pyrkimällä luopumaan tarpeettomista omistuksista ja tiloista vaan tosiasiallisesti lisäisimme niitä ja lopputulos olisi sama kuin ostaisimme ko. osakkeet suoraan sillä erotuksella, että osa kauppahinnasta maksettaisiin hyvinvointialueen toimesta. Siitä syystä tämä asia on käsiteltävä omistajaohjauksessa.

Tarkoituksenmukaisinta olisi luopua koko kiinteistöstä ja siitä syystä ensisijaista olisi pyrkiä myymään koko kiinteistö, jolloin luopuisimme kyseessä olevista ja tarpeettomista tiloista (liiketilat, kellaritilat). Sosiaalitoimen palvelujen (Perhetyö-, Lastensuojelu-, perhe- ja aikuissosiaalityö ja pakolaistyö) osalta voitaisiin pyrkiä etsimään asianmukaiset tilat toisaalta tai uusi omistaja toimisi vuokranantajana sosiaalipalveluille nykyisissä tiloissa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Konsernijaos käy asiasta keskustelun ja linjaa etenemistä asiassa.

Päätös

Pekka Tiitinen ilmoitti esteellisyytensä asian käsittelyyn ja poistui kokouksesta klo 16:05. Aimo Tervahauta toimi puheenjohtajana.

Konserni- ja suunnittelujaosto päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Keskuspuistokatu 30 kiinteistö myydään.

Kaupunginhallitus 23.05.2022 § 166
328/10.03.01.02/2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää käynnistää viipymättä Keskuspuistokatu 30 osakkeiden myyntiprosessin ja kiinteistö myydään vuokrattuna.

Päätös

Pekka Tiitinen ja Kalle Huusko ilmoittivat (yhteisöjäävejä) esteellisyytensä asian käsittelyyn ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Albana Mustafi toimi kokouksen puheenjohtajana.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää viipymättä Keskuspuistokatu 30 osakkeiden myyntiprosessin ja kiinteistö myydään vuokrattuna.