

Omistajaohjausjaosto/Pöytäkirja

Aika 16.05.2022 klo 12:00 - 13:18

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, kaupungintalo, Rantakatu 20/Teams-kokous

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 47	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 48	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 49	Valittujen palvelukiinteistöjen myynti	5
§ 50	Enon alakoulun rahoitus	7
§ 51	Talousnäkymät vuodelle 2023	8
§ 52	Omistajaohjausjaoston kokoontuminen syyskaudella 2022	9

Omistajaohjausjaosto/Pöytäkirja

Läsnä	Mustonen Juha Eskelinen Seppo Hjälmi Heli Koskinen Sari Wihonen Jussi	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen	Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti
Muu läsnäolo	Karjalainen Kari Himanka Riitta Sorjonen Joni Varonen Ari Huikuri Satu	esittelijä, kaupunginjohtaja pöytäkirjanpitäjä, hallintojohtaja tilakeskuksen johtaja kaupunkiympäristöjohtaja talousjohtaja	Läsnä sähköisesti § 49-50 klo 12:02- 12:34 Läsnä sähköisesti § 49-50 klo 12:02- 12:34 Paikalla § 49-51 klo 12:02-13:16
Poissa	Jokela Jenni	kansliapäällikkö	
Allekirjoitukset			
	Juha Mustonen puheenjohtaja		Riitta Himanka pöytäkirjanpitäjä
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytäkirja on tarkastettu 16.5.2022		
	Heli Hjälmi pöytäkirjantarkastaja	Sari Koskinen pöytäkirjantarkastaja	
	Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä	Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 16.5.2022 yleisessä tietoverkossa.		
	Pöytäkirjanpitäjä		Riitta Himanka

Omistajaohjausjaosto

§ 47

16.05.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

OMOHJ 16.05.2022 § 47

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Omistajaohjausjaosto

§ 48

16.05.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta

OMOHJ 16.05.2022 § 48

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Heli Hjalmin ja Sari Koskisen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Omistajaohjausjaosto

§ 49

16.05.2022

Valittujen palvelukiinteistöjen myyntiOMOHJ 16.05.2022 § 49
3608/02.07.00.00/2022

Siun sote – Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä järjestää julkiset sosiaali- ja terveydenhuollonpalvelut sekä ympäristöterveydenhuollon ja pelastustoimen palvelut Pohjois-Karjalassa. Vuoden 2023 alussa Siun soten tuottamat palvelut siirtyvät Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle. Polkka Oy tuottaa ateria-, laitoshuolto- ja siivouspalveluita pääasiassa omistajilleen, jotka ovat Siun sote -kuntayhtymä (60 %) ja Joensuun kaupunki (40 %). Joensuun kaupunki vuokraa Siun sotelle sekä Polkka Oy:lle kaupungin omistuksessa olevia rakennuksia em. palveluja varten.

Koska Joensuun kaupunki ei ole enää vastuussa näiden palveluiden järjestämisestä, eikä kaupunkikonsernilla ole enää tarvetta myöskään omistaa kyseisiin käyttötarkoituksiin rakentamiaan kiinteistöjä, on omistusjärjestelyjen uudelleentarkastelu luontevaa kohteissa, jotka on rakennettu viime vuosina ja joilla on merkittävää markkinapotentiaali sijaintinsa sekä palvelutuotannon kannalta.

Mahdollisten omistusjärjestelyjen vuoksi rakennusten markkina-arvot määritettiin kevään 2022 aikana konsulttitoimeksiannota. Tilakeskus kilpailutti avoimena kilpailutuksena omistusjärjestelyihin liittyvän konsulttipalvelun Cludia Kilpailutuspalvelussa 1.-25.2.2022 välisenä aikana. Konsulttitoimeksianto koskee tarjouspyynnössä määrättyjen rakennusten arvon selvittämisestä omistusjärjestelyjä varten sekä konsultointipalveluita mahdollisessa omistusjärjestelyjen toimeenpanovaiheessa. Tarjouksessa pyydettiin kokonaishintaa (euroa) arvon määrittämisestä sekä tuntihintaa (euroa/tunti) omistusjärjestelyjen konsultoinnista. Tarjousaikana saatiin yhteensä kolme tarjousta. Konsulttitoimeksiannon suorittajaksi valikoitui Jones Lang LaSalle Finland Oy (tilakeskuksen johtajan päätös 3.3.2022 § 6/2022).

Arvioitavat kiinteistöt sijaitsevat Joensuussa ns. kantakaupungin alueella. Palvelutuotannon kannalta kaikki kiinteistöt ovat hyvällä sijainnilla. Arvioinnin kohteena olivat seuraavat rakennukset (valmistumisvuosi) sekä laajuus

- | | |
|--|------------------|
| • Siilaisen terveyskeskus (1982 ja 2017) | 14 101 htm2 |
| • Siilaisen keskuskeittiö (2016) | 1 559 htm2 |
| • Siilaisen paloasema ja varasto (2008) | 4 440 + 778 htm2 |
| • Pieneläinklinikka (2010) | 454 htm2 |
| • Koivupihan hoivakoti (1993) | 2700 htm2 |

Kiinteistöjen markkina-arvon määrittäminen sekä omistusjärjestelyselvityksen toimeksianto valmistui 4.5.2022. Markkina-arvon määrittäminen sekä mahdollinen omistusjärjestelystrategia esitetään kokouksessa ja se on luettavissa oheismateriaalina sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: tilakeskuksen johtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

aloittaa konsulttitoimeksiannon toimeenpanovaiheen, jonka tavoitteena on valittujen palvelukiinteistöjen kiinteistöjen myynti uudelle omistajalle vuoden 2022 loppuun mennessä.

Omistajaohjausjaosto

§ 49

16.05.2022

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen, kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Oheismateriaali

Joensuun SOTE-kiinteistöjen arviointi ja myyntistrategia - JLL - 04-05-2022 (luottamuksellinen)

Omistajaohjausjaosto

§ 50

16.05.2022

Enon alakoulun rahoitusOMOHJ 16.05.2022 § 50
3611/02.02.00.01/2022

Vuoden 2022 talousarvion ja vuosien 2022-2025 taloussuunnitelman toimitilojen investointiohjelmassa on huomioitu Enon alakoulua koskeva hanke. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi leasingrahoituksena uudisosan osalta ja hankkeeseen sisältyvät C-osan muutokset lähtökohtaisesti omaan taseeseen.

Leasingrahoituksen taustalla on aiemmat linjaukset hankkeen toteuttamisesta moduulirakenteisena vuokrakohteena.

Hankesuunnitelman valmistumisen myötä leasingrahoituksen toteuttamista on arvioitu tarkemmin. Kouluratkaisu sisältää uudisosan sekä C-rakennuksen peruskorjauksen. C-rakennuksesta tulee kiinteä yhteys uudisosaan ja yhteinen kiinteistötekniikka. Hanke sisältää myös piha-alueiden muutostöitä, joiden kustannusarvio on korkea mm. saattojärjestelyiden johdosta.

Hanketta esitetään rahoitettavaksi alkuperäisistä suunnitelmista poiketen taselainalla. Uudisosan ja C-rakennuksen kiinteän yhteyden johdosta leasingrahoituksen käyttöön liittyy haasteita, jotka todennäköisesti nostavat rahoituksen kokonaiskustannuksia. Lisäksi piha-alueiden rakentamisen kustannusten suuruus ja laajuus huomioiden on mahdollista, että osa töistä jäisi joka tapauksessa leasingrahoituksen ulkopuolelle. Taselainan käyttöä kohteessa puoltaa myös leasingrahoitukseen liittyvät hieman korkeammat hallinnolliset kustannukset (mm. rahoitukseen liittyvien sopimusten teko) ja joustavampi mahdollisuus tehdä muutoksia rakennuksessa käyttötarpeiden muuttuessa.

Muutos esitetään huomioitavaksi talousarviomuutoksessa. Käytännössä Tilakeskuksen vuosien 2022 ja 2023 investointimenot kasvavat, minkä seurauksena kaupungin lainakanta kasvaa. Samanaikaisesti kuitenkin vuokravastuiden arvio pienenee.

Valmistelija: talousjohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää ehdottaa kaupunginhallitukselle,

että Enon alakoulu toteutetaan taselainalla ja muutos huomioidaan vuoden 2022 talousarvion muutoksen yhteydessä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Talousjohtaja Satu Huikuri, tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen ja kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Omistajaohjausjaosto

§ 51

16.05.2022

Talousnäkymät vuodelle 2023

OMOHJ 16.05.2022 § 51
3610/02.02.00.00/2022

Vuoden 2023 talousarvion valmistelutyö on käynnistymässä. Kaupunginhallituksen iltakoulu vuoden 2023 talousnäkymistä on sovittu pidettäväksi 30.5. ja kaupunginvaltuuston iltakoulu 6.6.

Talouden näkymiä vuodelle 2023 sekä tuleville vuosille esitellään kokouksessa.

Valmistelija: talousjohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

merkitä asian tiedoksi ja antaa tarvittavat evästyksset talousarvion valmisteluun.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Talousjohtaja Satu Huikuri oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Omistajaohjausjaosto

§ 52

16.05.2022

Omistajaohjausjaoston kokoontuminen syyskaudella 2022OMOHJ 16.05.2022 § 52
3520/00.01.02.04/2022

Omistajaohjausjaoston tulee päättää syyskauden 2022 kokousajoista kokoustilan varaamisen ja omistajaohjausjaoston jäsenten omia aikavarauksia varten.

Valmistelija: hallintojohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

merkitä alustavasti tiedokseen omistajaohjausjaoston kokoukset syyskaudella 2022 alla esitetyn mukaisesti. Kokousajankohdat tuodaan lopullisesti hyväksyttäväksi uuden omistajaohjausjaoston ensimmäiseen kokoukseen elokuussa.

Kokoukset pidetään seuraavasti:

Elokuu	15.8.klo 12:00 kokousvaraus ja 22.8. klo 12:00
Syyskuu	19.9. klo 12:00
Lokakuu	10.10. ja 31.10. klo 12:00
Marraskuu	7.11. ja 21.11. klo 12:00
Joulukuu	19.12.klo 12:00

Ylimääräisiä kokouksia pidetään tarpeen mukaan ja niistä päätetään erikseen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.