

Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalon osakkeiden myynti ja tilojen vuokraaminen

KH 25.03.2024 § 109
432/02.05.05.01/2024

Laki työvoimapalvelujen järjestämisestä (308/2023) siirtää julkisten työvoimapalvelujen järjestämisvastuun valtiolta kunnalle 1.1.2025 alkaen. Tehtävien järjestämiseksi kunnille siirtyy yleiskatteellista valtionosuutta ja henkilöstöä TE-toimistosta sekä KEHA- ja ELY-keskuksesta. Lakiin sisältyy kuntien osarahoittaman työttömyysturvan muuttuminen nykyistä kannustavammaksi.

Pohjois-Karjalan kunnat hyväksyivät sopimuksen Pohjois-Karjalan työllisyysalueen perustamisesta lokakuussa 2023 (Joensuun kaupunginvaltuusto 30.10.2023 § 107). Sopimuksen mukaan Pohjois-Karjalan työllisyysalueen vastuukuntana toimii Joensuun kaupunki. Vastuukunnan on järjestettävät riittävät tilat työvoimapalveluiden toteuttamiseksi.

Tarkoituksenmukaista on työvoimapalveluiden tilaratkaisujen yhteydessä siirtää International House Joensuun palvelut samaan toimitilaympäristöön. Sijoittamalla palvelut yhteen paikkaan taataan asiakkaille mahdollisimman laajat työllisyyden sekä kotoutumisen palvelut yhdestä sijainnista. Palveluita järjestävä organisaatio hyötyy keskitetyistä sijoituksista yhteistyön mutkattomuuden sekä resurssien jakamisen (tilat, henkilöstö) muodossa. Yhdistetty ratkaisu tukee kaupungin tavoitetta hallintopalveluiden keskittämisestä yhteen sijaintiin. Aikaisemmin kaupungin muu hallinto on toiminut keskitetyllä ratkaisulla osoitteessa Torikatu 19 vuoden 2023 lopusta alkaen. Hyödylliseksi koetaan, että myös työllisyyteen ja maahanmuuttoon liittyvät palvelut olisivat välittömässä yhteydessä aikaisemmin kaupungin muulle hallinnolle vuokrattuihin tiloihin.

Joensuun kaupungin työllisyyspalveluiden ulkoa vuokratut nykyiset tilat jäävät liian pieniksi vuoden 2025 alusta tapahtuvan työvoimapalveluiden uudistamisen vuoksi. International House Joensuun nykyiset tilat Malmikadulla ovat osoittautuneet toiminnan kannalta hankaliksi saavutettavuutensa ja huoneistokokonaisuuden vuoksi. Tämän vuoksi vuodesta 2023 alkaen on selvitetty Joensuun kaupunkikeskustasta tiloja, joihin palvelut voidaan 1.1.2025 alkaen sijoittaa. Vuokrausvaihtoehtoja kartoitettiin viiden vuoden vuokrasitoumukseen perustuen erilaisia tilajärjestelyjä. Nyt esitetty tilaratkaisu on taloudellisesti sekä toiminnallisesti tarkasteltuna kaupungin kannalta edullisin. Palvelujen yhdistäminen lähelle Torikatu 19 sijaitsevia kaupungin muun hallinnon tiloja mahdollistaa muuntojoustavuuden vuokrattujen tilojen kokonaisuuden käytön suhteen.

Esityksenä on myydä kaupungin osakeomistuksia kiinteistöosakeyhtiö Pohjois-Karjalan Maakuntatalon (Carelicum) 3. kerroksesta ja vuokrata myydyistä tiloista osa takaisin perusparannuksen jälkeen. Lisäksi tiloja vuokrataan 1. kerroksesta osoitteesta Torikatu 19 asiakaspalvelutyötä varten. Vuokrattava tilakokonaisuus tulisi olemaan Joensuun kaupungin työllisyyspalvelujen sekä International House Joensuun käytössä 2.12.2024 ja palvelutoiminta avautuisi 1.1.2025 alkaen. Tiloihin välittömästi sidoksissa oleva palveluauula (Carelicumin 1. krs) yhdistetään Joensuun kaupungin yleiseen asiakaspalveluun.

Osakkeiden myynti

Joensuun kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalo nimisestä kiinteistöosakeyhtiön 3. kerroksesta seuraavat osakkeet:

- toimistohuoneisto 57, osakenumerot 6373-6521, 206 m²
- toimistohuoneisto 58, osakenumerot 6522-6701, 250 m²
- toimistohuoneisto 59, osakenumerot 6702-7255, 768 m²

Edellä mainitut osakkeet muodostavat noin 28% osuuden koko kaupungin omistuksista Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalossa. Edellä mainittujen osakehuoneistojen vastikekulut kaupungille ovat tällä hetkellä yhteensä 99 247,92 €/vuosi (alv. 0 %). Kaikkien kaupungin omistamien Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalon osakkeiden (yhteensä 4317 m²) tasearvo tilakeskuksen taseessa on 3 793 512,32 €. Koska kyseessä on osakepääoma, ei siihen kohdistu poistoja. Kaupunginvaltuuston on asettanut KOy Maakuntatalon osakkeet myyntiin vuoden 2024 talousarviokäsittelyssä.

Vuonna 1985 valmistuneen kiinteistön merkittävimmät perusparannukset ovat olleet kiinteistöautomaatiikan uusiminen 2018, vedenjäähdyttimen uusinta 2020 ja vesikaton uusiminen 2020. Lähivuosien aikana yhtiössä joudutaan valmistautumaan suurempiin korjauksiin mm. käyttövesiputkiston uusimiseen, viemäreiden pinnoitukseen tai uusiminen sekä lämmönvaihtimen uusiminen.

Korhonen Yhtiöt Oy (Y-tunnus 0167872–9) on jättänyt em. osakkeista 18.3.2024 ostotarjouksen 919 200 euroa. Ostajalle siirtyy samalla vastattavaksi edellä lueteltuihin osakkeisiin kohdistuva lainaosuus 43 743,01 euroa. Ostotarjous on esitetty asian liitteenä.

Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalon osakkeisiin on tehty kaksi kappaletta ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) huoneistoarvioita maaliskuussa 2024. Saatujen arvioiden perusteella 18.3.2024 Korhonen Yhtiöt Oy:n antamaa ostotarjousta voidaan pitää hyväksyttävänä.

Nykyiset kustannukset

Valtion TE-palvelut, International House Joensuun palvelut sekä kaupungin työllisyyspalvelut on tällä hetkellä järjestetty kokonaisuudessaan ulkopuolisilta vuokratuissa tiloissa kolmessa eri sijainnissa. Nykyisten tilojen kokonaisvuokravastuu on yhteensä 852 278 €/vuosi. Lisäksi Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalon nyt myytävien osakehuoneistojen vastikekulut kaupungille ovat tällä hetkellä yhteensä 99 247,92 €/vuosi (alv. 0 %).

Vuokraus

Joensuun kaupunki on saanut Korhonen Yhtiöiltä vuokratarjouksen Kiinteistö Oy Torikatu 19:stä olevista 1. kerroksen toimisto- ja liiketiloista (755 m²) sekä Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalon toimistohuoneistoista 58 ja 59 (250+768 m²) työllisyys- ja maahanmuuttopalveluiden käyttöön 2.12.2024 määräaikaisella viiden vuoden vuokrasopimuksella.

Vuokratarjous on yhteensä 456 036 €/vuosi (alv. 0%). Kaupungin kokonaisvuokravastuu viiden vuoden sopimusajalta on yhteensä 2 280 184 €. Pääomavuokran tarkastus tapahtuu vuosittain kuluttajahintaindeksin ja hoitovuokran kiinteistönhoitoindeksin perusteella. Vuokran määrää ei kuitenkaan lasketa, vaikka indeksit olisivat negatiivisia. Vuokrasopimusluonnos on esitetty asian liitteenä.

Valmistelija: tilakeskuksen johtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

- 1) myydä Korhonen Yhtiöt Oy:lle Joensuun kaupungin omistamat Kiinteistö Oy Maakuntatalo nimisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet; toimistohuoneisto 57, osakenumerot (6373-6521); toimistohuoneisto 58, osakenumerot (6522-6701) ja toimistohuoneisto 59 (osakenumerot 6702-7255), velattomaan hintaan 919 200 euroa 18.3.2024 päivätyn ostotarjouksen mukaisesti. Samalla ostajan vastattavaksi siirtyy lueteltuihin osakkeisiin kohdistuva lainaosuus 43 743,01 euroa.
- 2) vuokrata Korhonen Yhtiöt Oy:ltä Kiinteistö Oy Torikatu 19:stä olevista 1. kerroksen toimisto- ja liiketilat (755 m²) sekä Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan

Maakuntatalon toimistohuoneistoista 58 ja 59 (250+768 m²) työllisyys- ja maahanmuuttopalveluiden käyttöön 2.12.2024 määräaikaisella viiden vuoden vuokrasopimuksella.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Keskustelun aikana Anni Järvinen ehdotti kaupunginjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen päätösehdotuksen hylkäämistä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Anni Järvinen ilmoitti jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.

Anssi Törmälä saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.