

Kaupunginhallitus

Aika 21.11.2022 klo 16:00 - 16:34

Paikka Microsoft Team kokous

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	
Läsnä	Musikka Sinikka	puheenjohtaja	
	Lahtela Esa	1. varapuheenjohtaja	
	Pirhonen Osmo	2. varapuheenjohtaja	Poissa kokouksesta § 310 käsittelyn ja päätöksenteon ajan
	Auvinen Eeva-Liisa	jäsen	Poissa kokouksesta § 310 käsittelyn ja päätöksenteon ajan
	Hakulinen Emmi	jäsen	
	Nenonen Tero	jäsen	
	Pennanen Kari	jäsen	
	Tolvanen Paula	jäsen	
	Väkeväinen Unto	jäsen	
	Uuksulainen Jaakko	Varajäsen	Paikalla kokouksessa § 310 käsittelyn ja päätöksenteon ajan
	Holopainen Mervi	kv:n puheenjohtaja	
	Timonen Tarja	kv:n 1. varapuheenjohtaja	
	Koskinen Marko	kv:n 2. varapuheenjohtaja	
	Hirvonen Pekka	esittelijä	
	Lamminluoto Pasi	pöytäkirjanpitäjä	
	Lappalainen Kaisa	asiantuntija	

Käsitellyt asiat

§:t 308 - 310

Allekirjoitukset

Sinikka Musikka puheenjohtaja	Pasi Lamminluoto pöytäkirjanpitäjä
----------------------------------	---------------------------------------

Pöytäkirjan tarkastus Pöytäkirja on sähköisesti tarkastettu ja allekirjoitettu.

Paula Tolvanen pöytäkirjantarkastaja	Unto Väkeväinen pöytäkirjantarkastaja
---	--

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohjeet, pidetään yleisesti nähtävänä 25.11.2022 kaupungin verkkosivuilla.

KITEEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	22	2
-----------------	------------	----	---

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 308	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 309	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 310	Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostaminen ja talousarviomuutos	5

KITEEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	22	3
-----------------	------------	----	---

Kaupunginhallitus	§ 308	21.11.2022
-------------------	-------	------------

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 308

Päätösehdotus Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KITEEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	22	4
-----------------	------------	----	---

Kaupunginhallitus	§ 309	21.11.2022
-------------------	-------	------------

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 309

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Paula Tolvanen ja Unto Väkeväinen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Emmi Hakulinen ja Paula Tolvanen saapuivat liittyivät kokoukseen etäyhteydellä klo. 16:11.

KITEEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	22	5
-----------------	------------	----	---

Kaupunginhallitus	§ 310	21.11.2022
-------------------	-------	------------

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostaminen ja talousarviomuutos

286/00.02.01.00.00/2022

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 310

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen perustiedot

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä omistaa Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen koko osakekannan. Kyseessä on osakeyhtiö, joka omistaa neljä kerrostaloa Joensuussa. Kiinteistöt sijaitsevat Karsikossa osoitteessa Pyörretie 13 ja Hukanhaudalla osoitteissa Karjamäen 2 sekä Äyräpäänkatu 2 ja Äyräpäänkatu 12.

Kiinteistö Pyörretie 13 on rakennettu vuonna 1991, ja siinä on 23 huoneistoa, joiden kerrosala on yhteensä 1 564 m².

Kiinteistö Karjamäentie 2 on rakennettu vuonna 1980, ja siinä n 49 huoneistoa, joiden kerrosala on 2 927 m².

Kiinteistö Äyräpäänkatu 2 on rakennettu vuonna 1992, ja siinä on 24 huoneistoa, joiden kerrosala on 1 360 m².

Kiinteistö Äyräpäänkatu 12 on rakennettu vuonna 1992, ja siinä on 15 huoneistoa, joiden kerrosala on 863 m².

Kaikki kiinteistöt ovat kaukolämmössä.

Huoneistokoot vaihtelevat yhdestä huoneesta neljään huoneeseen. Kiinteistöissä olevat huoneistot on vuokrattu pääasiassa Siun sotien työntekijöille. Vuokrausaste on tällä hetkellä n. 98 %.

Vuonna 2021 yhtiön tulot olivat n. 780 000 euroa, ja kiinteistöjen hoitokulut n. 441 000 euroa, josta korjausten osuus n. 116 000 euroa. Poistojen määrä oli n. 69 000 euroa. Liikevoitto oli n. 266 000 euroa. Taseen loppusumma on n. 2,6 miljoonaa euroa. Yhtiö on käytännössä velaton; sen vieras pääoma koostuu vakuusmaksuista ja ostoveloista (vieras pääoma vuoden 2021 tilinpäätöksessä oli n. 70 000 euroa). Vuoden 2021 lopussa yhtiön rahat ja pankkisaamiset olivat n. 580 000 euroa.

Yhtiön kiinteistöjä on pidetty kunnossa asianmukaisesti. Yhtiön PTS-suunnitelman mukaan vuosien 2021 - 2030 suunnitellut kiinteistöjen korjaukset olisivat yhteensä n. 2,83 miljoonaa euroa (ts. keskimäärin vuodessa n. 283 000 euroa). Suurimpia korjauksia suunnitelmakaudella olisivat kaikissa kiinteistöissä toteutettavat käyttövesijohtojen uusimiset. Lähtökohtana on, että yhtiö hoitaisi korjausten rahoituksen tulorahoituksella ja/tai ottamalla tarvittaessa lainaa korjausten tekemiseen, mikäli tulorahoitus ei riitä.

Kaupan taustalla olevat syyt

Hyvinvointialueet aloittavat toimintansa vuoden 2023 alussa. Hyvinvointialueiden aloittaessa toimintansa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymän varat, velat ja sitoumukset siirtyvät hyvinvointialueelle. Sote-uudistuksen voimaantulon 33 §:n mukaisesti

KITEEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	22	6
-----------------	------------	----	---

Kaupunginhallitus	§ 310	21.11.2022
-------------------	-------	------------

kuntayhtymän jäsenkuntien on katettava kuntayhtymän taseeseen kertynyt alijäämä kuntalain säännösten mukaisesti ennen kuntayhtymän siirtämistä hyvinvointialueelle.

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen omistus on kuntayhtymän taseessa merkitty noin 84 000 euron arvoiseksi. Jos kuntayhtymää myy KOY Tikkamäen vuokratalojen osakkeensa ennen kuluvaan vuoden loppua, kuntayhtymä voisi kirjata tilinpäätökseensä osakemyynnistä tuloksi myyntihinnan ja osakkeiden tasearvon välisen erotuksen mukaisen myyntivoiton. Myyntivoitto pienentäisi vastaavalla määrällä sitä kuntayhtymän alijäämää, joka jäsenkuntien on katettava ennen kuntayhtymän siirtämistä hyvinvointialueelle.

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalujen kuntayhtymä on saamansa omistajaohjauksen mukaisesti yrittänyt myydä KOY Tikkamäen Vuokratalojen osakkeita ulkopuolisille tahoille. Vallitsevasta taloudellisesta epävarmuudesta ja markkinatilanteesta johtuen myynti ei ole onnistunut. Tässä tilanteessa vaihtoehdoksi jää se, että kuntayhtymän jäsenkunnat ostaisivat KOY Tikkamäen Vuokratalojen osakkeet. Tällöin kuntayhtymä saisi kirjattua tilinpäätökseensä osakkeiden myyntivoiton, joka pienentäisi kuntayhtymän alijäämää.

Osakkeiden kauppahinnaksi on määritelty kuusi miljoonaa euroa. Se perustuu kahden kiinteistönvälittäjän arvioon. Yhden kiinteistönvälittäjän arvio yhtiön arvosta on n. 9 miljoonaa euroa ja toisen alle 5 miljoonaa euroa. Kun KOY:n osakkeiden tasearvo on n. 84 000 euroa, kuntayhtymän myyntivoitto kuuden miljoonan euron kauppahinnalla olisi n. 5,9 miljoonaa euroa.

Osakkeiden hankkimista voidaan pitää kunnan edun mukaisena, koska tällä tavoin kunta saa omaisuutta kuntayhtymän katettavaa alijäämää vastaan. Mikäli kauppaa ei tehtäisi, kunnat joutuisivat kattamaan joka tapauksessa myyntivoittoa vastaavan kuntayhtymän alijäämän saamatta mitään alijäämän kattamisen vastineeksi. Edellä mainitusta johtuen kauppaa voidaan kaikki seikat huomioiden pitää tarkoituksenmukaisena myös niiden kuntien osalta, joiden alueella yhtiön omistamat asunnot eivät sijaitse.

Osakkeiden jakautuminen ja kauppakirja

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakekanta koostuu yhteensä sadasta osakkeesta. Kauppahinnan ollessa 6 miljoonaa euroa yhden osakkeen hinnaksi tulee siten 60 000 euroa. Osakkeet on tarkoitettu jakaa kuntayhtymän jäsenkuntien kesken vuoden 2021 palvelujen käytön mukaisessa suhteessa. Tämä tarkoittaa, että osakkeet jakautuisivat kuntien välillä seuraavasti olettaen, että kaikki jäsenkunnat ostavat osuutensa osakkeista:

Kunta	Osakkeet	Kauppahinta
Heinävesi	3	180 000
Ilomantsi	4	240 000
Joensuu	42	2 520 000
Juuka	4	240 000
Kitee	7	420 000
Kontiolahti	6	360 000
Lieksa	8	480 000
Liperi	7	420 000

KITEEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	22	7
-----------------	------------	----	---

Kaupunginhallitus	§ 310	21.11.2022
-------------------	-------	------------

Nurmes	7	420 000
Outokumpu	5	300 000
Polvijärvi	3	180 000
Rääkkylä	1	60 000
Tohmajärvi	3	180 000
 Yhteensä	 100	 6 000 000

Mikäli joku kunnista tekisi osakkeiden ostamisesta kielteisen päätöksen, niin tällaisen kunnan osakkeet olisi perustelluinta jakaa osakkeita ostavien kesken ostajien ko. tilanteessa erikseen sopimalla tavalla. Tästä syystä kuntien on aiheellista päätöksessään varautua siihen, että ne voivat ostaa 1-2 osaketta enemmän kuin edellä mainitussa taulukossa todettu osakemäärä.

Kauppahinnan lisäksi kunnat joutuvat maksamaan osakkeiden kauppahinnasta verohallinnolle varainsiirtoveron, joka on 2 prosenttia kauppahinnasta.

Osakkeiden kauppakirja on laadittu sellaiseksi kuin se tavanomaisesti on osakeyhtiön koko osakekannan kaupoissa (pois lukien purkava ehto). Tarkoituksena on, että kuntien kauppakirjat ovat kaikki samansisältöiset lukuun ottamatta luonnollisesti osakkeiden lukumäärää ja kauppahintaa. Kauppakirjassa on tavanomaiset myyjän vakuutukset liittyen kohteensa olevaan yhtiöön ja sen omistamiin kiinteistöihin sekä määräykset myyjän vastuusta siinä tilanteessa, että vakuutuksia rikotaan tai kaupan kohteesta annetussa tiedoissa on virheellisyyksiä.

Jotta kuntayhtymä voi kirjata myyntivoiton tilinpäätökseensä, kauppa on toteutettava ennen kuluvan vuoden loppua. Kuntayhtymän ja kuntien kauppaa koskevat kaikki päätökset eivät välttämättä ole vielä lainvoimaisia, kun kauppakirja on allekirjoitettava ja kauppa toteutettava. Tästä syystä kauppakirjassa joudutaan varautumaan siihen, että kauppa purkautuu, jos joko myyjän tai ostajan kauppaa koskeva jonkin päätös kumotaan lainvoimaisella tuomiolla. Näin ollen kauppakirjaan on otettu kaupan purkautumista koskevat määräykset.

Siinä tapauksessa, että jonkin kunnan ostopäätös kumottaisiin lainvoimaisella päätöksellä, tämän kunnan osalta osakkeet palautuisivat myyjälle (ja sen seuraajalle hyvinvointialueelle), jolloin myyjä (sen seuraaja) palautuisi tältä osin yhtiön osaomistajaksi.

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymän hallitus päättää osaltaan osakkeiden myynnistä kunnille. Sote-uudistuksen voimaannpanolain 39 §:n nojalla kauppa edellyttää myös, että hyvinvointialue antaa kuntayhtymän päätökselle suostumuksensa.

Määrärahan siirto

Kaupunginvaltuuston 13.12.2021 (§ 89) hyväksymän Talousarvio 2022 ja taloussuunnitelma 2023–2025 mukaan hallitukseen nähden sitova on 500 000–1 milj. euron kustannusarvion hanke. Sitovia näiden investointien kustannusarvio, määräraha ja tuloarvio. Alle 1 milj. euron kustannusarvion hankkeiden yhteissumma on valtuustoon nähden sitova.

KITEEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	22	8
-----------------	------------	----	---

Kaupunginhallitus	§ 310	21.11.2022
-------------------	-------	------------

Muutetussa talousarviossa 2022 hallitustason nettoinvestoinnit ovat yhteensä 1 139 500 euroa. Hallitustason investointiosassa on varattu määrärahaa 400 000 euroa Puhoshallin ja muiden teollisuushallien muutostöiden yritystoiminnan tarpeisiin. Investointi ei toteudu vuonna 2022. Lisäksi hallitustason investointiosassa on varattu määräraha 550 000 euroa kaupunkikuvan parantamiseen. Määrärahaa on käyttämättä 251 000 euroa. Ennusteen mukaan kaupunkikuvan parantamiseen ei tulla käyttämään kaikkea vuoden 2022 talousarviossa varattua määrärahaa.

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratilojen osakkeiden kauppahinta 420 000 euroa esitetään katettavaksi seuraavasti investoinneista:

- 400 000 euroa Puhoshallin ja muiden teollisuushallien muutostöiden yritystoiminnan tarpeet
- 20 000 euroa kaupunkikuvan parantaminen.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, kaisa.lappalainen@kitee.fi, puh. 040 105 2002.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, puh. 040 105 1001.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

ostaa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymältä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratilojen osakkeita enintään 8 kappaletta hintaan 60 000 euroa osake liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin ja

hyväksyä selostusosassa esitetyt talousarviomuutokset vuoden 2022 talousarvioon.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Eeva-Liisa Auvinen (yhteisöjäävi) poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo. 16:20 - 16:32.

Osmo Pirhonen (yhteisöjäävi) poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo. 16:20 - 16:32.

Jaakko Uuksulainen osallistui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo. 16:20 - 16:32.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 308

Muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.
Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 309, § 310

Muutoksenhakuohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kiteen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kiteen kaupunginhallitus

Postiosoite:	Kiteentie 25, 82500 Kitee
Käyntiosoite:	Kiteentie 25, 82500 Kitee
Sähköpostiosoite:	kitee@kitee.fi
Puhelinnumero:	040 105 1000
Faksinumero:	013 411 342

Kirjaamon aukioloaika: ma - pe klo 8 - 15

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

KITEEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	22	10
-----------------	------------	----	----

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kiteen kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: Kiteentie 25, 82500 Kitee
 Käyntiosoite: Kiteentie 25, 82500 Kitee
 Sähköpostiosoite: kitee@kitee.fi
 Puhelinnumero: 040 105 1000
 Faksinumero: 013 411 342

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8-15