

**Kiinteistö Oy Tikkamäen vuokratilojen myyntitoimeksianto**  
3411/02.07.00.00/2022

Yhtymähallitus 30.05.2022 § 127

Lisätiedot	Toimitusjohtaja Ilkka Pirskanen <a href="mailto:ilkka.pirskanen@siunsote.fi">ilkka.pirskanen@siunsote.fi</a> 013 330 4500
Päätösehdotus	Toimitusjohtaja Pirskanen Ilkka:  Yhtymähallitus hyväksyy oheisen myyntitoimeksiantotarjouksen ja valtuuttaa toimitusjohtajan allekirjoittamaan myyntitoimeksiantosopimuksen ja suorittamaan muut myyntiä valmistelevat tehtävät.
Päätös	Hyväksyttiin.
Selostus	<p>Kuntayhtymän ylimääräinen omistajaohjausneuvottelu käytiin 27.4.2022. Omistajien tahtotila kuntayhtymän jäljellä olevan omaisuuden myynnistä oli, että Siun soten on kiirehdittävä syksyn 2021 omistajaohjauksessa annetun ohjeistuksen mukaisesti omaisuuden myymistä siten, että omaisuuden realisoimiseen liittyvät prosessit on saatu asianmukaisesti loppuun saatettua ennen kuntayhtymän purkautumista ja hyvinvointialueen alkamista.</p> <p>Kuntayhtymä on selvittänyt mahdollisuuksia Siun soten 100 % omistaman tytäryhtiön Koy Tikkamäen Vuokratilojen myymisestä kuluvan vuoden aikana. BDO Oy:ltä on pyydetty tarjous myyntitoimeksiannosta. Sama yhtiö toimii kuntayhtymän tilintarkastusyhtiönä ja heillä on myös vankka kokemus erilaisten kiinteistöjen myyntiprosesseista.</p> <p>Saatu tarjous on kolmivaiheinen, jossa ensimmäinen vaihe sisältää indikatiivisen tarjouksen valmistelun, mahdollinen toinen vaihe sisältää indikatiivisen tarjouskierroksen toteuttamisen ja mahdollinen kolmas vaihe sisältää toisen tarjouskierroksen toteuttamisen ja toimeksiannon loppuunsaattamisen. Kuntayhtymällä on mahdollisuus lopettaa toimeksianto joko ennen toista tai kolmatta tarjouspyynnön vaihetta yhtymähallituksen ohjeistuksen mukaisesti.</p> <p>Kiinteistöosakeyhtiö on tarkoitus realisoida yhtenä kokonaisuutena, mikä tarkoittaisi nykyisten vuokrasopimusten siirtymistä uudelle omistajalle. Näin ollen mahdollisella omaisuuden realisoinnilla ei ole vaikutusta nykyisten vuokralaisten asemaan.</p> <p>Tarjous myyntiprosessista oheismateriaalina</p>

Lisätiedot Toimitusjohtaja Ilkka Pirskanen  
[ilkka.pirskanen@siunsote.fi](mailto:ilkka.pirskanen@siunsote.fi)  
013 330 4500

Päätösehdotus Toimitusjohtaja Pirskanen Ilkka:

Yhtymähallitus päättää myydä Kiinteistö Oy Tikkamäen vuokralat osakekannan kuntayhtymän jäsenkunnille liitteenä olevan kaupakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin vuoden 2021 tilinpäätöksen jäsenkuntien maksuosuuksien mukaisessa suhteessa. Kaupan toteutuminen edellyttää, että hyvinvointialue antaa kaupalle voimaanpanolain 39 §:ssä tarkoitetun suostumuksen.

Päätös Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että hallituksen pj. Jertta Harinen, hallituksen jäsen Osmo Pirhonen ja yhtymävaltuuston 1. vpj. Eeva-Liisa Auvinen poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyydet hyväksyttiin. Hallituksen 1. vpj. Juhani Meriläinen toimi kokouksen puheenjohtajana ja Osmo Puustinen Jertta Harisen varajäsenenä tämän asian käsittelyn ajan.

Selostus Yhtymähallitus päätti kokouksessaan 30.5.2022 § 127 hyväksyä BDO:n myyntitarjouksen Kiinteistö Oy Tikkamäen vuokralat -nimisen kuntayhtymän 100 % omistaman yhtiön myymiseksi.

BDO on toteuttanut toimeksiannon mukaista indikaatiivista yhtiön myyntiprosessia kesäkuun ja lokakuun 2022 välisenä aikana. Prosessin myötä DBO kontaktoitui 16 ostajaehdokkaaseen, joista 2 jätti alustavan tarjouksen. Saadut ostotarjoukset alittavat selkeästi toimeksiannon kohteen arvonmääritykseen perustuvan kauppahintatavoitteen. Koska tarjoukset eivät olleet lähelläkään laskennallista tavoitehintaa, niin kuntayhtymän kannalta ei ollut tarkoituksenmukaista hyväksyä saatuja alustavia tarjouksia.

Pohjois-Karjalan kuntajohtajat ovat kokouksessaan 28.10.2022 tehneet kuntayhtymälle seuraavan neuvotteluesityksen:

*Siun soten omistajakuntien kuntajohtajat ovat käsitelleet perjantaina 28.10.2022 kuntayhtymän omaisuuden myynnin tilannekatsausta sekä asuntojen että työterveyspalvelujen osalta. Koska asuntoja koskevat tarjoukset eivät ole odotetun mukaisia, kuntajohtajat ilmaisivat kiinnostuksensa käynnistää virkamiesvalmistelun Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokralatojen osakekannan ostamiseen edustamilleen kunnille. Asiaa koskevat neuvottelut täytyisi käynnistää mahdollisimman pian, jotta mahdollinen myyntiprosessi olisi mahdollista saattaa loppuun kuluvan vuoden aikana. Kuntajohtajien päätöksen mukaan Joensuun kaupunki ottaa asian valmistelusta koordinoivastuun kuntien osalta.*

Toivomme mahdollisimman pian yhteistä tapaamista.

Kuntajohtajien puolesta

Kari Karjalainen  
Kaupunginjohtaja

Joensuun kaupunginjohtajan aloitteesta kaupungin ja kuntayhtymän välillä on käyty neuvottelut yhtiön osakekannan myymiseksi kuntajohtajakokouksessa esitetyllä tavalla. Neuvottelun pohjalta on luonnosteltu liitteenä oleva kauppakirjaluonnos.

Osakkeet myytäisiin kuntayhtymän jäsenkunnille vuoden 2021 tilinpäätöksen maksusuuksien mukaisessa suhteessa:

		TP2021 tilanne					
KOY Vuokratalojen myyntihinta		6 000 000,00		Kauppahinta €/osake		60 000	
KOY Vuokratalojen osakkeet		100,00					
Jäsenkunta	TP2021 maksusuudet	Maksettava osuus	Osakkeet	Kokonaiset osakkeet	Osakenumerot	Kauppahinta	
Heinävesi	17 079 863	166 334	2,772240	3	1-3	180 000,00	
Ilomantsi	24 774 898	241 273	4,021225	4	4-7	240 000,00	
Joensuu	257 386 760	2 506 594	41,776560	42	8-49	2 520 000,00	
Juuka	23 900 963	232 763	3,879376	4	50-53	240 000,00	
Kitee	43 456 380	423 205	7,053424	7	54-60	420 000,00	
Kontiolahti	39 459 079	384 277	6,404621	6	61-66	360 000,00	
Lieksa	51 069 581	497 348	8,289127	8	67-74	480 000,00	
Liperi	42 299 930	411 943	6,865721	7	75-81	420 000,00	
Nurmes	42 356 205	412 491	6,874855	7	82-88	420 000,00	
Outokumpu	29 043 205	282 841	4,714016	5	89-93	300 000,00	
Polvijärvi	18 279 034	178 013	2,966878	3	94-96	180 000,00	
Rääkkylä	9 311 827	90 684	1,511407	1	97	60 000,00	
Tohmajärvi	17 685 562	172 233	2,870552	3	98-100	180 000,00	
					100	6 000 000,00	
<b>Yhteensä</b>	<b>616 103 287</b>	<b>6 000 000</b>					

Koko osakekannan kauppahinta olisi 6.000.000 euroa.

Jokaisen jäsenkunnan kanssa tehtäisiin osakekaupasta oma kauppakirja. Kauppa olisi ehdollinen kaupan hyväksymistä koskevien toimielinten päätösten lainvoimaiseksi tulemisen osalta ja kuntayhtymän tulee saada kaupan toteuttamiselle hyvinvointialueelta voimaantulolain 39 §:ssä tarkoitettu suostumus.

Mikäli joku kunta ei päättä ostaa osakkeita tai mikäli kunnan ostopäätös ei saavuta lainvoimaa, kyseiset osakkeet tarjotaan ostettavaksi muille kunnille kuntien erikseen sopimalla tavalla. Mikäli kunnat eivät osta kaikkia yhtiön osakkeita, ne jäävät Siun soten ja myöhemmin hyvinvointialueen omistukseen.