

Kunnanhallitus

Aika 21.11.2022 klo 16:00 - 16:21

Paikka Kunnanvirastotalo, kunnanhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 381	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 382	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 383	Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostaminen	6

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pakarinen Helena	16:00 - 16:21	puheenjohtaja	
	Pesonen Tommi	16:00 - 16:21	2 varapj.	
	Hasunen Jarmo	16:00 - 16:21	jäsen	
	Kuittinen Matti	16:00 - 16:21	jäsen	
	Mikkonen Vilho	16:00 - 16:21	jäsen	
	Väistö Elina	16:00 - 16:21	jäsen	
	Martiskin Jouni	16:05 - 16:21	Kvalt pj.	
	Sairanen Marketta	16:00 - 16:21	Kvalt I varapj.	
	Ikonen Matti	16:00 - 16:21	Kvalt II varapj.	
	Löppönen Mikko	16:00 - 16:21	esittelijä	
	Pitkänen Heidi	16:00 - 16:21	pöytäkirjanpitäjä	
	Kabedeva Nina	16:00 - 16:21	varajäsen	paikalla Vuokko Väistön varajäsenenä paikalla § 383 aikana
	Pieviläinen Tuula	16:02 - 16:20	talouspäällikkö	
Poissa	Väistö Vuokko		1 varapj.	

Allekirjoitukset

 HELENA PAKARINEN
 puheenjohtaja

 HEIDI PITKÄNEN
 pöytäkirjanpitäjä

Käsittellyt asiat

381 - 383

Pöytäkirjan tarkastus Tohmajärvellä ____ / ____ 2022

JARMO HASUNEN

ELINA VÄISTÖ

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Tohmajärven kunnan tietoverkossa

Todistaa

SAARA LEINONEN

Esittelijä

MIKKO LÖPPÖNEN

Päätösten täytäntöönpano:

Otteet otettu	
Ptk:n julkaisu	
Päätösten lainvoima	



Kunnanhallitus	§ 381	21.11.2022
----------------	-------	------------

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kunnanhallitus 21.11.2022 § 381

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Todettiin.



Kunnanhallitus	§ 382	21.11.2022
----------------	-------	------------

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kunnanhallitus 21.11.2022 § 382

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirja.

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jarmo Hasunen ja Elina Väistö.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jarmo Hasunen ja Elina Väistö.

Kunnanhallitus	§ 383	21.11.2022
----------------	-------	------------

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeiden ostaminen

Kunnanhallitus 21.11.2022 § 383

353/02.07.00/2022 [Tikkarinteen osakkeet]

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 Äyräpääntie 2 ja Äyräpääntie 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 on 49 huoneistoa, joiden kerrosala on 2 927 m².

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

Kiinteistö Äyräpääntie 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 soten 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 ostovelloista (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 kuntayhtymän jäsenkuntien on katettava kuntayhtymän taseeseen kertynyt alijäämä kuntalain säännösten mukaisesti ennen kuntayhtymän siirtämistä hyvinvointialueelle.

Kunnanhallitus	§ 383	21.11.2022
----------------	-------	------------

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen omistus on kuntayhtymän taseessa merkitty n. 84 000 euron arvoiseksi. Jos kuntayhtymä 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 terveyspalvelujen 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 vaihtoehtoksi 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 kuntien, Tohmajärven 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 tarkoitus 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
Nurmes	7	420 000
Outokumpu	5	300 000
Polvijärvi	3	180 000

Kunnanhallitus	§ 383	21.11.2022
----------------	-------	------------

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 perustelluina 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. Tohmajärven kunta sitoutuu päätöksellään ostamaan taulukon mukaisesti 3 osaketta.

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 terveyspalvelujen kuntayhtymän hallitus päättää osaltaan osakkeiden myynnistä kunnille. Sote-uudistuksen voimaantulon 39 §:n nojalla kauppa edellyttää myös, että hyvinvointialue antaa kuntayhtymän päätökselle suostumuksensa.

Tohmajärven kunnan [hallintosäännön](#) 23 §:n 8. kohdan mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden hankkimisesta, jos kauppahinta on enintään 200.000 euroa.

Asian valmistelija

kunnanjohtaja, talouspäällikkö

Esittelijä

kunnanjohtaja

Kunnanhallitus	§ 383	21.11.2022
----------------	-------	------------

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ostaa Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymältä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen osakkeita enintään 3 kappaletta hintaan 60 000 euroa/osake liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Kunnanhallitus valtuuttaa:

- a) kunnanjohtajan ja hallintopäällikön tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä teknisluonteisia muutoksia
- b) kunnanjohtajan ja hallintopäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan

Merkittään, että talouspäällikkö Tuula Pieviläinen oli asiantuntijana kuultavana tämän asian keskustelun aikana klo 16:02 – 16:20.

Merkittään, että Jouni Martiskin saapui kokoukseen tämän asian keskustelun aikana klo 16:05.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liitteet

Liite

Osakekauppakirja Koy Tikkamäki 15112022



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 381, § 382

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 383****Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Tohmajärven kunnanhallitukselle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

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

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

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

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

- Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.
- Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava kunnanhallitukselle, on ilmoitettava päätös, johon haetaan oikaisua - miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja millaista oikaisua siihen vaaditaan
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero –
- jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite –



- jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava laatijan yhteystiedot

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille kunnan kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon virka-ajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Tohmajärven kunta
Järnefeltintie 1
82600
Tohmajärvi

sähköposti: kirjaamo@tohmajarvi.fi

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.