

Ylöjärven kaupungin sosiaali- ja terveystalvelukiinteistöjen sekä pelastustalveluiden kiinteistöjen arvonmäärityksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 181

Tausta

Ylöjärven kaupunki omistaa tällä hetkellä 17 kpl erilaista sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen kiinteistöä ja osakehuoneistokokonaisuutta. Kiinteistöt on nykytilassa vuokrattu Pirkanmaan hyvinvointialueelle 3 vuoden vuokrasopimuksella yhdellä optiovuodella. Tämänhetkisen lainsäädännön valossa kaupungista tulisi 3–4 vuoden siirtymäajan kuluttua kiinteistöjen sijoittajaomistaja, sillä mikäli kaupunki haluaa toimia vuokranantajana kilpaillulla kiinteistömarkkinalla, omaisuus täytyy yhtiöittää siirtymäajan kuluessa. Tässä tilanteessa maksettavaksi tulisi mahdollisesti 4 prosentin varainsiirtovero. Ylöjärven kaupungin sote- ja pela kiinteistöt on salkutettu valtuuston päätöksellä salkkuluokkaan 5 eli ”Sote-erityistoimenpide, ensisijaisesti myynti, toissijaisesti yhtiöittäminen”. Kaupungin ensisijainen tavoite on siis myydä omistamansa sote- ja pela kiinteistöt.

Kiinteistöjen arvon määrittäminen

Kunnan omistaman kiinteistön luovutusta koskevan kuntalain 130 §:n menettelysäännöksen tausta on EU:n valtioneuvoston päätöksessä. EU:n valtioneuvoston päätös ja -määräykset tulevat sovellettavaksi kuntien kiinteistökauppoihin, joissa toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava markkinoilla toimiva taho. Kunnan toimielimen tehdessä kiinteistön luovutuspäätöstä on luotettavasti ennalta selvitettävä kaupan kohteen käypä arvo sekä EU:n valtioneuvoston päätösten ja -säännösten mahdollinen soveltuminen.

Kuntalain 130 §:ään on sisällytetty komission tiedonannossa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisällyvistä tuista ilmaistut linjaukset periaatteista, jolloin maa-alueen ja rakennusten myynnin ei katsota sisältävän kiellettyä EU:n valtioneuvoston päätöksen mukaan: Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Säännös tulee sovellettavaksi, kun kyseessä on ”kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva” taho. Kunnan tulee tapauskohtaisesti selvittää, onko kyse tällaisesta toimijasta.

Mikäli kiinteistöä ei myydä avoimessa tarjouskilpailussa tulee EU:n valtioneuvoston päätöksen ja kuntalain 130 § ehtojen täyttämiseksi kiinteistöjen markkina-arvo määrittää riippumattoman arvioijan toimesta. Kiinteistöjen arvon määrittäminen myös tukee kaupungin päätöksentekoa kiinteistöjen varsinaisen myynnin ja myyntikanavien valinnan yhteydessä.

Kiinteistöjen markkinahinta tulee perustua merkittäville osin Pirkanmaan hyvinvointialueen mahdolliseen vuokrasopimukseen nykyisen 3+1 vuoden

sopimuksen jatkoksi. Pirkanmaan hyvinvointialueella on käynnissä palveluverkkoselvitys ja kiinteistöselvitys, joiden yhteydessä Pirha määrittää jatkossa tarvitsemansa kiinteistöt. Tämän hetkisen tiedon mukaan selvitykset tulevat valmistumaan aikaisintaan syksyllä 2023. Kiinteistösijoittajia tulevat kiinnostamaan erityisesti hyvinvointialueelle pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattavissa olevat tilat. On mahdollista, että Pirha ei tule tarvitsemaan kaikkia Ylöjärven kaupungin sote- ja pela kiinteistöjä ja näiden markkinahinta voi jäädä alhaiseksi. Kiinteistöjen tasearvosta riippuen tämä voi tarkoittaa myös mahdollisia alaskirjauksia. Kiinteistöjen markkinahinnan selvittämisen yhteydessä tulee siis huomioida vuokrasopimusten vaihtoehtoiset pituudet.

Riippumatta kiinteistöjen myynnin toimeenpanon yksityiskohdista, joka tapauksessa päätöksenteon tueksi on tarkoituksenmukaista tilata ulkopuolinen kiinteistöjen arvon määrittäminen selosteosassa mainittujen kiinteistöjen ja osakehuoneistojen osalta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi sosiaali- ja terveystieteiden sekä pelastustoimen kiinteistöjen ja osakehuoneistojen arvonmäärittämisen käynnistämisen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Leena Mankkinen ja Erja Pelkonen (yhteisöjäävi) sekä Katja Luojus ja Karita Jäppinen (palvelussuhdejäävi) poistuivat kokouksesta esteellisinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Hankekehityspäällikkö ja vt. kaupunkirakennepäällikkö poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 15.24.