

Ylöjärven kaupungin sotekiinteistöjen myynti

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 181

Tausta

Ylöjärven kaupunki omistaa tällä hetkellä 17 kpl erilaista sosiaali- ja terveyspalveluiden 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 luovutus päätöstä on luotettavasti ennalta selvitettävä kaupan kohteen käypä arvo sekä EU:n valtioneuvoston päätöksen ja -säännösten mahdollinen soveltuminen.

Kuntalain 130 §:ään on sisällytetty komission tiedonannossa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä 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 sekä 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 perustumaan merkittävältä 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 (palvelusuhdejäävi) poistuivat kokouksesta esteellisinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

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

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 72

798/10.03.02.01/2022

Valmistelija:

Hankekehityspäällikkö

Seloste ja perustelut:

Ylöjärven kaupungin sotekiinteistöt on salkutettu valtuuston päätöksellä salkkuluokkaan 5 eli "Sote-erityistoimenpide, ensisijaisesti myynti, toissijaisesti yhtiöittäminen". Kaupungin ensisijainen tavoite on siis myydä omistamansa sotekiinteistöt. Kiinteistöjen myytävyyden tulee perustuun osin Pirkanmaan hyvinvointialueen mahdollisiin uusiin vuokrasopimuksiin nykyisten 3+1 vuoden sopimusten jatkoksi. Tietoa Pirhan palveluverkosta ja uusittavista vuokrasopimuksista odotetaan kevään 2024 aikana.

Myynnin vaihtoehtoja:

- Suoramyynti. Kiinteistö myydään riippumattomasti määritellyn markkina-arvon pohjalta suoraan ostajalle. Kiinteistöjen markkina-arvot on määritetty kaupunginhallituksen päätöksen 29.05.2023 § 181 mukaisesti ulkoisen arvioijan toimesta EU:n valtioneuvoston päätöksen ja kuntalain 130 § ehtojen täyttämiseksi. Myynnissä voidaan hyödyntää välittäjää.
- Tarjouskilpailu. Vaihtoehtoisena toteutumistapana on tarjouskilpailu/huutokauppa, josta tiedotetaan riittävästi. Ostajan valinta

perustuu pääsääntöisesti tarjottuun hintaan mutta kriteerit voidaan määritellä myös tapauskohtaisesti kaupungin tavoitteisiin pohjautuen. Kaupunki voi toteuttaa tarjouskilpailun sekä markkinoinnin joko itse tai ulkoisen palveluntarjoajan avulla.

Optimaalisin myyntitapa ja -kanava saattaa vaihdella kiinteistöittäin riippuen esimerkiksi kiinteistön sijainnista, kunnosta ja vaihtoehtoista käyttömahdollisuuksista. Kiinteistöjä on mahdollista myydä sekä yksittäin, että useasta kiinteistöstä muodostetuissa kokonaisuuksissa. Kiinteistöt voidaan lisäksi myydä tilannekohtaisesti yhdessä maapohjan kanssa tai tontinvuokrasopimuksella. Kiinteistöjen myynti on tarkoitus aloittaa välittömästi. Kiinteistöistä tulee teettää ennen myyntiä kuntoarviot. Kaikissa vaihtoehdoissa kaupunginhallitus päättää lopullisen tarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä.

Toimivalta: Hallintosääntö § 87

Lisätietoja päätöksestä: hankekehityspäällikkö Ari Niemensivu, p. 040 539 1130, kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, p. 050 466 5860, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus merkitsee kiinteistöjen myynnin käynnistämisen tiedoksi ja käy asiasta lähetekeskustelun.

Päätös: Hyväksyttiin.

Hankekehityspäällikkö saapui kokoukseen puhe- ja läsnäolo-oikeudella tämän asian alussa klo 16.45.

Juho Ojares ja Leena Mankkinen (yhteisöjäävi) sekä Karita Jäppinen (palvelussuhdejäävi) poistuivat kokouksesta esteellisinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.45.