

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta

Aika 13.11.2023 klo 17:00 - 18:52

Paikka Riihikosken virastotalo 2. krs, kokoushuone Rihi

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 22	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 23	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 24	Toimitila- ja kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden seuranta	5
§ 25	Kunnan keskeisten kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelmien laadinta	6
§ 26	Kyrön toimipisteen saneerauksen hankesuunnitelma	7
§ 27	Kunnan vuokratilojen yhtiöittäminen	8
§ 28	Muut asiat	10

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Lahti Vilja Tuuppa Esko Jaakola-Siimes Hanna Parkkila Satu Wärri Pentti Ojala Lauri	Puheenjohtaja Varapuheenjohtaja Jäsen Jäsen Jäsen Varajäsen	
Poissa	Niittymaa Veikko	Jäsen	
Muut	Joki Mika Lindgren Hilikka Rantanen Tarmo Ojanen Jukka Ala-Kleme Teemu Heinonen Jussi	Esittelijä Khall pj. Tekninen johtaja Kiinteistöpäällikkö Työpäällikkö Sihteeri	

Allekirjoitukset

	Vilja Lahti puheenjohtaja	Jussi Heinonen pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	22 - 28	
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytyällä 16.11.2023	
	Esko Tuuppa pöytäkirjantarkastaja	Pentti Wärri pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja julkaistaan yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.poytya.fi 20.11.2023

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 22

13.11.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Tokitoim 13.11.2023 § 22

Päätösehdotus Todetaan kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.**Päätös** Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 23

13.11.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Tokitoim 13.11.2023 § 23

Päätösehdotus

Toimikunta valitsee kaksi pöytäkirjan tarkastajaa. Tarkastusvuorossa ovat jäsenet Tuuppa ja Wärrä. Pöytäkirjan tarkastus on 16.11.2023. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin jäsenet Tuuppa ja Wärrä. Pöytäkirjan tarkastus on 16.11.2023. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Toimitila- ja kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden seuranta

Tokitoim 13.11.2023 § 24
156/10.03.02.02/2022

Kunnanvaltuuston hyväksymässä toimitila- ja kiinteistöstrategiassa vuosille 2023-28 (s. 24-25) todetaan strategian tavoitteista ja seurannasta seuraavaa:

Tässä strategiassa asetettuja tavoitteita ja niiden toteutumista tulee voida seurata. Seurannan avulla saadaan ajantasainen kuva toimitilojen ja kiinteistöjen kulloisestakin nykytilasta, minkä perusteella on mahdollista arvioida toimitiloihin ja kiinteistöihin mahdollisesti kohdistuvien toimenpiteiden tarve. Alla on esitetty strategiassa asetetut tavoitteet, tavoitteiden toteutumisen seurattavuudelle määritetty mittaristo sekä tavoitekohtaiset toimenpiteet.

Kunnanhallituksen alainen toimitila- ja kiinteistötoimikunta seuraa tämän strategian toteutumista. Toimitila- ja kiinteistöstrategia tulee päivittää kerran valtuustokaudessa.

Oheismateriaalina olevasta taulukosta käyvät ilmi valtuuston toimitila- ja kiinteistöstrategiassa asettamat tavoitteet, mittarit ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Viimeisestä sarakkeesta käy ilmi tavoitteiden saavuttamisen nykytila, eli ovatko strategiassa määrätyt toimenpiteet toteutuneet ja mikä on ollut toimenpiteiden vaikutus tavoitteisiin pääsemiseksi.

Päätösehdotus

Toimikunta merkitsee tiedoksi toimitila- ja kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden toteutuman ja käy keskustelun toimenpiteiden priorisoinnista.

Päätös

Toimikunta hyväksyi päätösehdotuksen. Toimikunta päätti lisäksi, että tavoitteiden toteumaan palataan seuraavassa kokouksessa.

Kunnan keskeisten kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelmien laadinta

Tokitoim 13.11.2023 § 25
323/10.03.02.01/2023

Valtuusto on hyväksymässään Pöytyän kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategiassa vuosille 2023-2028 asettanut kiinteistöomaisuuden hallinnan omistajapoliittiseksi päämääräksi hallinnan ja hoitamisen tehokkaalla, kestäväällä ja kunnan kokonaisedun varmistavalla tavalla nykyisissä ja muuttuvissa olosuhteissa.

Yhdeksi strategiseksi tavoitteeksi on asetettu kiinteistöjen ennakoiva ylläpito ja toimivat prosessit, ja että kunnan keskeisille kiinteistöille on laadittu pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS). Toimenpidesuosituksena on mainittu tärkeimpien kiinteistöjen inventointi ja kuntokatselmusten sekä pitkäaikaissuunnitelmien laatiminen.

Tekninen toimi on aloittanut kunnan kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelmien laatimisen. Teknisen toimen viranhaltijat antavat toimikunnalle selvityksen laadinnan etenemisestä.

Päätösehdotus

Toimikunta merkitsee tiedoksi teknisen toimen selvityksen kunnan kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelmien laadinnan etenemisestä.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Kyrön toimipisteen saneerauksen hankesuunnitelma

Tokitoim 13.11.2023 § 26
215/10.03.02.01/2022

Kyrön Kehityksentiellä sijaitsevaan kunnanviraston Kyrön toimipisteseen on keskitetty kunnan keskushallinnon toiminnot sekä vapaa-aikapalvelujen ja sivistystoimen hallinnon toimintoja.

Tekninen lautakunta on 28.9.2023 käsitellyt kunnanviraston Kyrön toimipisteen kuntoarviota, sekä päättänyt tehdä kuntoarvion pohjalta hankesuunnitelman, joka määrittää Kyrön toimipisteen saneerauksen kokonaistarpeen. Teknisen lautakunnan päätöksen esittelyosassa todetaan, että hankesuunnitelma määrittää korjauksen laajuutta, toimivuutta, laatua, budjettia, aikataulua, toteutusmuotoa ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankkeelle voidaan laskea sitä luotettavampi kustannustavoite, mitä paremmin asetetut tavoitteet on määritetty.

Toimistorakennus on rakennettu vuosina 1986-87 rakennus on yksikerroksinen. Alapohja on maanvastainen ja teräsbetonirakenteinen. Ulkoseinät ovat pääsääntöisesti tiili-villa-viili-rakenteisia. Vesikatto on harjakattoinen ja vesikatteena on pääsääntöisesti konesaumattu peltikate. Rakennuksen vesikatto on uusittu vuoden 2022 aikana. Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmänä on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Rakennuksen tekniset tiedot ja tämänhetkinen kunto käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta kuntoarvioraportista.

Toimitila- ja kiinteistötoimikunnan tehtävänä on kunnan toimitiloja ja kiinteistöjä koskevissa laajoissa kysymyksissä löytää yhteinen näkemys. Toimikunnan tulee työssään yhteensovittaa tilatarpeet ja kunnan talouden kestävyys. Valtuuston hyväksymässä toimitila- ja kiinteistöstrategiassa vuosille 2023-28 todetaan, että kaikilla tilojen kehittämistoimilla edistetään palvelujen, työnteon, toiminnan ja asioinnin sujuvuutta ja parannetaan kustannusvaikuttavuutta. Tilaratkaisuissa varmistetaan tilojen terveellisyys, tieto- ja tilaturvallisuus sekä ekologinen ja taloudellinen kestävyys. Tilojen saneerauksesta todetaan mm., että saneerauksilla tulee mahdollisuuksien mukaan olla energiatehokkuutta parantavia ja ylläpitokustannuksia ja ympäristön kuormitusta alentavia vaikutuksia.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja selvittää toimikunnalle Kyrön toimipisteen saneeraustarpeet. Toimikunta keskustele hankesuunnitelman tavoitteista.

Päätös

Toimikunta merkitsi selvityksen tiedoksi ja keskusteli hankesuunnitelman tavoitteista.

Kunnan vuokratalojen yhtiöittäminen

Tokitoim 13.11.2023 § 27
132/02.07.00/2023

Valtuusto päätti 18.09.2023 § 38 käynnistää kunnan asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan yhtiöittämisen siten, että sekä vuokraustoiminta että vuokra-asuntokiinteistöt ja -osakkeet siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Tavoitteena on suorittaa siirto siten, että yhtiö aloittaa toimintansa viimeistään 1.1.2025.

Tehdyn esiselvityksen mukaan vaihtoehtoina olisi siirtää perustettavalle yhtiölle ainoastaan asunto-osakkeet ja rakennukset taikka näiden lisäksi myös maapohjat. Mikäli maapohjat jäävät kunnalle, perustettava yhtiö suorittaa niistä kunnalle vuokraa. Kunta saa lisäksi kiinteistöverotuloa siirtyneistä rakennuksista.

Yhtiöittäminen toteutetaan joko liiketoimintakauppana tai kunnan yhtiöön tekemänä apporttisijoituksena. Liiketoimintakaupassa kunta myy rakennukset perustamalleen kiinteistöyhtiölle käyvin arvoin. Yhtiö maksaa kunnalle käyvän arvon mukaisen kauppahinnan. Kunta käyttää kauppahintasaatavan maksamalla vastaanottavan yhtiön osakepääoman ja loppukauppahinta jää kunnan ja yhtiön väliseksi lainasaamiseksi, josta kunta perii yhtiölle vähennyskelpoista korkoa.

Apporttisijoituksessa kunnan vuokra-asuntojen omistus siirretään uudelle yhtiölle vastikkeena yhtiön osakkeiden saamisesta. Apporttisijoitusta ei tarvitse rahoittaa eikä yhtiölle synny vähennyskelpoisia korkokuluja. Selvityksen perusteella liiketoimintakauppaa voidaan pitää apporttisijoitusta tarkoituksenmukaisempana toteuttamismuotona.

Laaditussa esiselvityksessä yhtiöittämisen valmisteluvaihe on jaettu seuraaviin toimenpiteisiin:

- Kiinteistöarviointien laatiminen (ulkopuolinen arvioitsija)
- Pääomarakenteen (oman ja vieraanpääoman rahoituksen) ja omistajatuloutuksen suunnittelu
- Ennakkoratkaisuhakemus verottajalta, varainsiirtovero
- Omaisuuden arvostus ja ennakkopäätöksen haku verottajalta
- Yhtiöitettävien toimintojen ja siirtyvien tase-erien määrittely
- Henkilöstöasiat (työsuhde-edut, työehtosopimukset, eläkevastuut, henkilöstön informointi)
- Juridisten asiakirjojen laatiminen (kauppa- ja siirtokirjat, yhtiön perustamiseen, hallinnointiin ja valvontaan liittyvät asiakirjat, yhtiöjärjestys, kaupparekisteri-ilmoitus)
- Pääoma- ja rahoitusasiakirjojen laatiminen
- Yhtiön sopimukset
 - Taloushallinto ja taloushallintojärjestelmät
 - ICT-palvelut
 - Kiinteistöjen vuokrasopimukset
 - Kiinteistöjen huoltopalvelut
- Päätöksentekomateriaalin laatiminen
- Yhtiöittämisen täytäntöönpanoa koskevat päätökset

Yhtiöittämisen varsinainen toteuttaminen tapahtuisi seuraavien toimenpiteiden myötä:

- Yhtiön perustaminen (kaupparekisteri-ilmoitus)
- Liiketoimintakaupan toteutus
- Organisoituminen (toimitusjohtaja ja muut vastuuhenkilöt sekä hallituksen kokoonpano)
- Yhtiön sopimusten solmiminen (hankinta- ja myyntisopimukset)
- Henkilökunnan siirtymisen toteuttaminen
- Prosessien ja järjestelmien kehittäminen
- Tiedottaminen

Päätösehdotus

Toimikunta käy lähetekeskustelun yhtiöittämisen yksityiskohdista.

Päätös

Toimikunta kävi lähetekeskustelun yhtiöittämisen yksityiskohdista.

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 28

13.11.2023

Muut asiat

Tokitoim 13.11.2023 § 28

Päätös

- Toimikunta kävi keskustelun ajankohtaisista asioista.
- Seuraavan kokous päätettiin pitää myöhemmin tarkentuvana ajankohtana.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28

Muutoksenhakukielto

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