

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

Aika 04.12.2023 klo 15:00 - 15:56

Paikka Kaupunginhallituksen huone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 22	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 23	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 24	Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien Vmy Kekintie 1:n lainalle	5
§ 25	Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien purettavien kohteiden järjestyksen muuttaminen	8
§ 26	Jatkuvan tililimitin myöntäminen Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodeille	10
§ 27	Kiinteistö Oy Kullaan Liiketalon lämmitysjärjestelmä	12
§ 28	Kaupungin omistamien kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden tilojen vuokraamisen järjestäminen	14
§ 29	Kaupungin omistamien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden isännöinnin keskittäminen Ulvilan Isännöintipalvelu Oy:lle	15
§ 30	As Oy Kullaan Joenpolven sekä As Oy Kullaan Tornimäen osakkeiden myynnin aloittaminen	16
§ 31	Ilmoitusasiat	17

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä
Läsnä	Koskela Matti	15:00 - 15:56	puheenjohtaja
	Viljanen Jarkko	15:10 - 15:56	varapuheenjohtaja
	Ahonen Tiina	15:00 - 15:56	jäsen
	Järvelä Tero	15:00 - 15:56	jäsen
	Mattila Johanna	15:00 - 15:56	jäsen
Muu	Holmlund Anne	15:25 - 15:56	valtuuston pj.
	Jokinen-Anttila Leena	15:00 - 15:56	kaupunginhallituksen pj.
	Löfbacka Mikko	15:00 - 15:56	kaupunginjohtaja, esittelijä
	Koskinen Nora	15:00 - 15:56	talousjohtaja, pöytäkirjanpitäjä

Allekirjoitukset

Matti Koskela
puheenjohtaja

Nora Koskinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat §:t 22 - 31

Pöytäkirjan tarkastus Ulvilassa 7.12.2023

Tero Järvelä
pöytäkirjantarkastaja

Tiina Ahonen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 08.12.2023

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 22

Päätösehdotus Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös Kaupunginhallituksen konsernijaosto totesi kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden yksimielisesti.

Ulvilan kaupunki		Pöytäkirja	4/2023	4
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 23	04.12.2023		

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 23

Päätösehdotus	Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan kaupunginhallituksen konsernijaoston jäsenet Tero Järvelä ja Tiina Ahonen. Tarkastus suoritetaan sähköisesti 7.12.2023.
Päätös	Kaupunginhallituksen konsernijaosto valitsi yksimielisesti pöytäkirjantarkastajiksi kaupunginhallituksen konsernijaoston jäsenet Tero Järvelä ja Tiina Ahonen. Tarkastus suoritetaan sähköisesti 7.12.2023.

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien Vmy Kekintie 1:n lainalle

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 24
422/02.05.07/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodit on Ulvilan kaupunkikonserniin kuuluva tytäryhtiö, jonka osakekannan Ulvilan kaupunki omistaa kokonaan. Yhtiöllä on yhteensä 437 vuokra-asuntoa.

Yhtiön kassavirta on riittämätön kiinteistöjen korjausvelan pienentämiseen. Yhtiön merkittävästi heikentynyttä maksuvalmiutta on vahvistettu kaupungin myöntämällä tilapäislainoilla ja jatkossa valmistellaan pysyvän tililimiitin käyttöönottoa.

Yhtiö pyytää kaupungilta 100 %:n omavelkaista takausta vuokranmääritysyksikkö Kekintie 1:n lainalle. Lainarahoituksella toteutetaan kattoremontti, jossa vanha vaurioitunut tiilikate puretaan ja korvataan profiilipeltikatteella. Hankkeen kustannusarvio on noin 200 000 euroa, josta 30 000 euroa katetaan yhtiön kassavaroilla ja 170 000 euroa lainarahoituksella. Liikepankit eivät ole halukkaita rahoittamaan yhtiötä, joten laina haetaan Kuntarahoitus Oy:ltä. Lainan takaisinmaksuaika on 5 vuotta.

Kuntalaissa on säädetty, että kunta voi myöntää takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta pääsääntöisesti vain, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Lisäksi kunnalla on mahdollisuus antaa takaus ns. "puhtaasti ei-taloudelliseen toimintaan" tai taloudelliseen toimintaan, joka ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kunnan myöntämän lainan takausta koskevia säännöksiä on kuntalain ohella myös EU:n valtioneuvoston päätöksissä (Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen artikkelit 107 ja 108). Jotta kilpailuolosuhteita vääristetään, on valtioneuvoston päätökset otettava huomioon myös silloin, kun takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön velasta tai sitoumuksesta.

Vuokranmääritysyksikkö Kekintie 1:n asunnot ovat ARA-vuokra-asuntoja, joita koskevat Aravalaisissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset sekä niihin liittyvät vallintarajoitukset.

Vuokranmääritysyksikkö ei toimi kilpailluilla markkinoilla, koska se on rajoitusten puitteissa yleishyödyllinen yhtiö.

Kunta voi Kuntalain 129 §:n edellytysten täyttyessä myöntää määräysvallassaan olevalle konserniyhtiölle 100 %:n takauksen.

Kuntalain 129 §:n mukaan:

- Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.
- Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski.
- Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kuntalain 14 §:n mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Kiinteistöyhtiö Ulvilan Vuokrakotien toimitusjohtaja on laatinut selostuksen rahoitustarpeesta ja korjaushankkeesta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää:

- käydä evästyskeskustelun asiasta;
- antaa konsernijaoston ennakkokannan takauspäätöstä koskevan esityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle.

Käsittely

Kaupunginhallituksen konsernijaosto kävi evästyskeskustelun asiasta.

Jarkko Viljanen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.10.

Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää

- käydä evästyskeskustelun asiasta;

Kaupunginhallituksen
konsernijaosto

§ 24

04.12.2023

- antaa konsernijaoston myönteisen ennakkokannan takauspäättöstä koskevan esityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti yksimielisesti:

- käydä evästyskeskustelun asiasta;
- antaa konsernijaoston myönteisen ennakkokannan takauspäättöstä koskevan esityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle.

Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien purettavien kohteiden järjestyksen muuttaminen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 25
423/10.03.02/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on käsitellyt Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien myyntiin asetettavien ja/tai purettavien kohteiden myynti/purkujärjestystä aiemmin kokouksessaan 5.6.2023 § 10.

Purettavien kohteiden listalla ensimmäisenä on Vmy Siltatie A, vuonna 2024 ja toisena Vmy Hakatie 2 vuonna 2024/2025. Kiinteistö Oy Vuokrakotien hallitus esittää konsernijaostolle, että tällä hetkellä myynnissä oleva Vmy Kaasmarkuntupa nostetaan purkujärjestyksessä toiseksi, mikäli myynti ei toteudu alkuvuodesta 2024.

Kohteesta purettaisiin rivitalot, jotka ovat tällä hetkellä ilman vuokralaisia. Kaksi huoneistoa on otettu kokonaan pois vuokrauskannasta huonon kunnon vuoksi. Näiden rakennusten purkamisen jälkeen keltainen tuparakennus ja sen välittömässä läheisyydessä olevat ulkorakennukset asetettaisiin uudelleen myyntiin. Nämä rakennukset ovat rakennusteknisesti kohtuullisessa kunnossa ja voisivat olla kiinnostavia omakotiasujalle.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää

- merkitä tiedoksi Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien hallituksen esityksen;

- ohjata, että purettavien kohteiden järjestystä muutetaan siten, että Vmy Kaasmarkuntupa nostetaan listalla aikajärjestyksessä toiseksi kohteeksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti yksimielisesti

- merkitä tiedoksi Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien hallituksen esityksen;

- ohjata, että purettavien kohteiden järjestystä muutetaan siten, että

Vmy Kaasmarkuntupa nostetaan listalla aikajärjestyksessä toiseksi kohteeksi.

Jatkuvan tililimiitin myöntäminen Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodeille

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 26
424/02.05.03/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Kaupunginhallitus on useana perättäisenä vuotena myöntänyt määräaikaisen tilapäislainan Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodeille. Edellisen kerran asiasta on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 23.2.2023 § 26, jolloin tilapäislainaa myönnettiin 500 000 euroa ajalle 26.2.2023-25.2.2024. Lainatarve aiheutuu yhtiön heikosta maksuvalmiudesta, yhtiön kassavarat eivät riitä kattamaan yhtiön hoito- ja pääomamenoja.

Talouden sopeuttamisohjelman aloittamisesta huolimatta yhtiön maksuvalmiustasoa ei ole vielä saatu paremmaksi. Yhtiö ei pysty lyhentämään 25.2.2024 erääntyvää tilapäislainaa lainan ehtojen mukaisesti.

Kaupungilla on käytössä konsernitili, joka mahdollistaa limiitin myöntämisen konsernitiliin liitetyle tytäryhteisölle konsernin kassavarojen puitteissa. Limiitti näkyy nostovarana tilin saldossa ja on käytettävissä heti, kun se on lisätty kassanhallintajärjestelmään. Myönnetylle limiitille määritellään järjestelmässä sovittu korko ja mahdollinen limiittiprovisio.

Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien tililimiitin tarve näyttäytyy jatkuvana. Yhtiölle on tarpeen myöntää jatkuva 1 000 000 euron tililimiitti alkaen 25.2.2024.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla.

Päätöksen tililimiitin myöntämisestä kuntakonserniin kuuluvalla yhteisölle tekee valtuusto. Ennen asian viemistä päätöksentekoon tulee selvittää tilintarkastusyhteisön kanta vakuuksien tai vastavakuuksien käytöstä konsernin sisäisessä rahoituksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Kaupunginhallituksen
konsernijaosto

§ 26

04.12.2023

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää käydä ohjauskeskustelun jatkuvan tililimiitin myöntämisen valmistelusta.

Käsittely

Kaupunginhallituksen konsernijaosto kävi ohjauskeskustelun jatkuvan tililimiitin myöntämisen valmistelusta.

Anne Holmlund saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.25.

Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää antaa myönteisen ennakkokantansa jatkuvan tililimiitin myöntämiselle, mikäli tilintarkastusyhteisön kanta sen mahdollistaa.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti yksimielisesti antaa myönteisen ennakkokantansa jatkuvan tililimiitin myöntämiselle, mikäli tilintarkastusyhteisön kanta sen mahdollistaa.

Kiinteistö Oy Kullaan Liiketalon lämmitysjärjestelmä

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 27
425/10.03.02/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Kiinteistö Oy Kullaan Liiketalon hallitus on käsitellyt mahdollista investointia, jolla yhtiön lämmitysjärjestelmä eriyttäisiin naapurissa sijaisevasta entisestä Kullaan kunnantalosta. Hankkeen kustannusarvio suunnitellulla toteutustavalla on noin 90 000 euroa. Yhtiön kassavaroilla saadaan katettua noin 30 % hankkeen kustannuksista ja loppuosa rahoitetaan lainalla.

Yhtiö on saanut pankiltaan alustavan rahoituspäätöksen 8 vuoden laina-ajalle, korko 12 kk Euribor + 2,56 %. Lisäksi pankki veloittaa toimitusmaksun sekä vakuudeksi asetettavan kiinteistön arvointiprosessin kustannukset. Pankin näkemys on, että lainan kustannukset nousevat varsin korkeiksi lainasummaan nähden ja ovatkin siksi suosittaneet, että kaupunki yhtiön pääomistajana harkitsisi muita mahdollisia rahoitusmalleja.

Investoinnin toteuttaminen lähivuosina ei ole pakollista, vaan sitä on mahdollista siirtää jonkin verran eteenpäin. Konsernitasolla on tarpeen miettiä kiinteistöjen ja tilojen tulevia käyttötarpeita ja huomioida mm. talousarvioon 2024 esitetyn Koskin uuden monitoimirakennuksen suunnittelun aikataulu.

Yhtiön on hyvä selvittää muita mahdollisia vaihtoehtoja lämmityksen järjestämiseen ennen lopullista investointipäätöksen tekoa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää ohjata,

- että lämmitysjärjestelmäinvestointia ei lähdetä vielä toteuttamaan;
ja

- että tarkoituksenmukaiset toimenpiteet selvitetään vuoden 2024 aikana.

Käsittely

Kaupunginhallituksen konsernijaosto kävi asiasta ohjauskeskustelun.

Kaupunginhallituksen
konsernijaosto

§ 27

04.12.2023

Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää ohjata,

- että lämmitysjärjestelmäinvestointia ei lähdetä toistaiseksi toteuttamaan;
- ja että tarkoituksenmukaiset toimenpiteet selvitetään vuoden 2024 aikana.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti yksimielisesti ohjata,

- että lämmitysjärjestelmäinvestointia ei lähdetä toistaiseksi toteuttamaan;
- ja että tarkoituksenmukaiset toimenpiteet selvitetään vuoden 2024 aikana.

Kaupungin omistamien kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden tilojen vuokraamisen järjestäminen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 28
426/10.03.02/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Uvilan kaupunki omistaa sekä suoraan että konserniin kuuluvien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden kautta rakennuksia ja huoneistoja, joita vuokrataan ulkopuolisille. Osa vuokraustoiminnasta hoidetaan keskushallinnon toimialalla omana työnä ja osan hoitaa konserniyhtiö Uvilan Isännöintipalvelu Oy. Nykyinen järjestely ei toimi sujuvasti, tiedonkulku ja vastuunjaot ovat epäselviä ja tilanteesta aiheutuu haasteita kaikille osapuolille.

Tarkoituksenmukaista on, että koko ulkoinen vuokraustoiminta hoidetaan keskitetysti yhdessä toimipisteessä, Uvilan Isännöintipalvelu Oy:ssä, pois lukien hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt.

Vuokraustoiminnan keskittäminen vaatii koko kiinteistökannan tietojen päivittämisen ja vuokraustoiminnan periaatteiden ja käytännön tehtävien määrittelyn. Tämä tehdään yhdessä kaupungin toimialojen sekä Isännöintipalvelun kanssa. Tavoitteena on, että vuokraustoiminta on keskitetty elokuun 2024 loppuun mennessä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää ohjata kaupungin toimialoja sekä Uvilan Isännöintipalvelu Oy:n toimitusjohtajaa yhdessä tekemään tarvittavat valmistelut kaupunkikonsernin ulkoisen tilavuokrauksen keskittämiseksi Uvilan Isännöintipalvelu Oy:lle.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

**Kaupungin omistamien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden isännöinnin keskittäminen
Ulvilan Isännöintipalvelu Oy:lle**

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 29
427/10.03.02/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Ulvilan kaupunkikonserniin kuuluvien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden isännöintiä hoidetaan eri tahojen toimesta keskenään erilaisin sopimuksin.

Konserniohjauksen selkiyttämiseksi ja yhtiöiden hoidon tason yhdenmukaistamiseksi isännöinti keskitetään kaupunkikonserniin kuuluvalla Ulvilan Isännöintipalvelu Oy:lle vuoden 2024 aikana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää:

- ohjata Ulvilan Isännöintipalvelu Oy:n toimitusjohtajaa ja kaupungin viranhaltijoita yhdessä valmistelevaan isännöinnin keskittämisen vaatimat toimenpiteet;

- ohjata kaupungin edustajina konserniyhtiöiden hallituksissa toimivia viranhaltijoita sekä luottamushenkilöitä huomioimaan keskittämisen vaatimat toimenpiteet.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti yksimielisesti:

- ohjata Ulvilan Isännöintipalvelu Oy:n toimitusjohtajaa ja kaupungin viranhaltijoita yhdessä valmistelevaan isännöinnin keskittämisen vaatimat toimenpiteet;

- ohjata kaupungin edustajina konserniyhtiöiden hallituksissa toimivia viranhaltijoita sekä luottamushenkilöitä huomioimaan keskittämisen vaatimat toimenpiteet.

As Oy Kullaan Joenpolven sekä As Oy Kullaan Tornimäen osakkeiden myynnin aloittaminen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 30
428/02.07.01/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Talousarvion 2023 tytäryhtiöiden tavoitteissa As Oy Kullaan Joenpolven tavoitteeksi on asetettu, että kaupungin omistamien 6 asunnon osakkeet ovat myynnissä. Näiden osakkeiden lisäksi kaupunki omistaa As Oy Kullaan Tornimäessä yhden asunnon, josta luopuminen on konsernin näkökulmasta perustelua.

Toimeksianto As Oy Kullaan Joenpolven sekä As Oy Kullaan Tornimäen osakkeiden on tehty OP-Koti Porin toimipisteen kanssa. Asunnot tulevat yleiseen myyntiin tarjousten perusteella, ilman asetettua pohjahintaa. Ostotarjoukset pyydetään osoittamaan suoraan Ulvilan kaupungille. Kaupunginhallitus päättää osakkeiden myynnistä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää merkitä tiedoksi As Oy Kullaan Joenpolven sekä As Oy Kullaan Tornimäen osakkeiden myynnin aloittamisen.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Ilmoitusasiat

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 31

Kaupunginhallituksen konsernijaoston tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusasiat:

- Kaupunginjohtajan ajankohtaiset ilmoitusluontoiset asiat

Esittelijä

Päätösehdotus

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVHhL 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).