

Konserni- ja elinvoimajaosto

Aika 14.05.2024 klo 17:00 - 18:24

Paikka Sastamalan kaupungintalo, kokoushuone 414

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 17	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 18	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 19	Läsnäolo konserni- ja elinvoimajaoston kokouksissa ja asiantuntijat tässä kokouksessa	5
§ 20	Sastamalan Ruoka- ja Puhtauspalvelut Oy:n tilannekatsaus	6
§ 21	Sastamalan Lämpö Oy:n tilannekatsaus	7
§ 22	Konserniohjauksen ajankohtaiset asiat	8
§ 23	Sastamalan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavat periaatteet	9

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	von Nandelstadh Wilhelm Pietilä Pauli Hassi Sari Jokinen Jenni Villo Maire	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen	Teams-yhteys
Poissa	Mattila Ilmari Vuorijärvi Arto		
Muu	Aarnikuru Tanja Malmberg Jarkko Rautava Tapio Nuolikoski Raine Viitanen Jari	elinkeinojohtaja kaupunginjohtaja hallintojohtaja toimitusjohtaja toimitusjohtaja	Teams-yhteys § 20, klo 17:45 asti § 21, klo 17:45-18:05

Allekirjoitukset

Wilhelm von Nandelstadh
puheenjohtaja

Tapio Rautava
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

17 - 23

Pöytäkirjan tarkastus Sastamala 14.5.2024

Sari Hassi
pöytäkirjantarkastaja

Jenni Jokinen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Sastamalan kaupungin tietoverkossa (www.sastamala.fi) 16.5.2024
alkaen sekä Sastamalan kaupungintalossa, hallinto 3.krs, 16.5.2024
kello 9-15

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KONSJAOS 14.05.2024 § 17

Hallintosäännön 144 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

Kuntalain 103 §:n mukaan muu toimitin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KONSJAOS 14.05.2024 § 18

Konserni- ja elinvoimajaosto on päättänyt 22.8.2023 § 36, että konserni- ja elinvoimajaoston kokouksen pöytäkirjat tarkastetaan pääsääntöisesti heti kokouksen jälkeen kahden pöytäkirjantarkastajan toimesta. Pöytäkirjantarkastajat valitaan aakkosjärjestyksessä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Sari Hassi ja Jenni Jokinen.

Päätös

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Sari Hassi ja Jenni Jokinen.

Läsnäolo konserni- ja elinvoimajaoston kokouksissa ja asiantuntijat tässä kokouksessa

KONSJAOS 14.05.2024 § 19

Hallintosäännön 141 §:n mukaan jäsenten ja esittelijän lisäksi läsnäolo- ja puheoikeus konserni- ja elinvoimajaoston kokouksessa on kaupunginhallituksen puheenjohtajalla ja kaupunginjohtajalla. Muiden henkilöiden läsnäolo- ja puheoikeudesta päättää konserni- ja elinvoimajaosto.

Konserni- ja elinvoimajaosto on päättänyt 22.8.2023 § 39, että pysyvä läsnäolo- ja puheoikeus jaoston kokouksissa on esittelijän (kaupunginjohtaja) ja pöytäkirjanpitäjän (hallintojohtaja/ kaupungingeodeetti) lisäksi elinkeinojohtajalla ja maankäyttöjohtajalla.

Lisäksi konserni- ja elinvoimajaosto voi päättää asiantuntijan kuulemisesta yksittäisessä asiassa. Asiantuntija voi olla läsnä kokouksessa asiasta käytävän keskustelun päättymiseen asti.

Valmistelija hallintojohtaja Tapio Rautava

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Konserni- ja elinvoimajaosto päättää, että kaupunginjohtajan, hallintojohtajan, elinkeinojohtajan, maankäyttöjohtajan ja kaupungingeodeetin lisäksi tässä kokouksessa ovat läsnä seuraavat asiantuntijat:
- toimitusjohtaja Raine Nuolikoski, 20 §
- toimitusjohtaja Jari Viitanen, § 21

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Sastamalan Ruoka- ja Puhtauspalvelut Oy:n tilannekatsaus

KONSJAOS 14.05.2024 § 20
46/02.02.02/2024

Hallintosäännön 22 §:n mukaan konserni- ja elinvoimajaosto seuraa ja arvio yhtiöiden tavoitteiden toteutumista ja taloudellisen aseman kehitystä ja tekee niiden perusteella tarvittaessa esityksiä kaupunginhallitukselle.

Tähän kokoukseen on kutsuttu Sastamalan Ruoka- ja Puhtauspalvelut Oy:n (Servi) toimitusjohtaja Raine Nuolikoski kertomaan yhtiön tämän hetken tilanteesta.

Valmistelija hallintojohtaja Tapio Rautava

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Konserni- ja elinvoimajaosto merkitsee tiedoksi saadun selvityksen.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, puh. 040 641 6735

Sastamalan Lämpö Oy:n tilannekatsaus

KONSJAOS 14.05.2024 § 21

46/02.02.02/2024

Hallintosäännön 22 §:n mukaan konserni- ja elinvoimajaosto seuraa ja arvioi yhtiöiden tavoitteiden toteumista ja taloudellisen aseman kehitystä ja tekee niiden perusteella tarvittaessa esityksiä kaupunginhallitukselle.

Tähän kokoukseen on kutsuttu Sastamalan Lämpö Oy:n toimitusjohtaja Jari Viitanen kertomaan yhtiön tämän hetken tilanteesta.

Valmistelija hallintojohtaja Tapio Rautava

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Konserni- ja elinvoimajaosto merkitsee tiedoksi saadun selvityksen.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, puh. 040 671 6735

Konserniohjauksen ajankohtaiset asiat

KONSJAOS 14.05.2024 § 22

Ajankohtaisia asioita:

- Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhtiökokous 8.5.2024
- Pohjois-Satakunnan Seutuverkko Oy:n yhtiökokous 16.5.2024
- Sastamalan Vuokratalot Oy:n yhtiökokous 23.5.2024
- Kiinteistö Oy Hopunkallion yhtiökokous 23.5.2024
- Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy:n yhtiökokous 30.5.2024

Valmistelija hallintojohtaja Tapio Rautava

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Konserni- ja elinvoimajaosto käy keskustelun konserniohjauksen ajankohtaisista asioista.**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Konserni- ja elinvoimajaosto päätti ohjeistaa kaupungin edustajaa Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy:n yhtiökokoukseen siten, että yhtiökokouksen tulisi linjata yhtiön seuraava asiointiasemahanke Forssan/Jokioisten hankkeen jälkeen toteutettavaksi Sastamalaan.

Lisätietoja kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, 040 641 6735

Sastamalan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavat periaatteet

KONSJAOS 14.05.2024 § 23
349/10.00.02.00/2024

Kuntaliiton kunnan kiinteistökauppa koskevissa ohjeissa todetaan mm. seuraavaa:

Kunnan päätöksenteosta johtuu omat erityispiirteensä kiinteistökauppoihin. Kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta päättää kaupoista. Päätöksentekoon liittyvä harkinta ei kuitenkaan ole täysin vapaata.

Päätöksentekoon sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003). Kiinteistön kauppaa (sopimussuhdetta) arvioidaan yksityisoikeudellisen sääntelyn, erityisesti maakaari (540/1995), mukaan. Kuntalakiin sisältyy menettelysäännöksiä kunnan omistaman kiinteistön luovuttamisesta. Menettelysäännökset koskevat kiinteistön luovutusta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle.

Laki julkisista hankinnoista ei koske kunnan omaisuuden luovutusta eikä kiinteistön ostamista kunnalle. Jos kunta luovuttaa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, luovutus voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla.

Yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alempikin, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Kiinteistön kauppahintaa määritettäessä voidaan tapauskohtaisesti ottaa ylipäänsä huomioon hyvinkin erilaisia perusteita, muun muassa seuraavia:

- Kiinteistön käyttömahdollisuudet maankäytön suunnittelussa.
- Kuka tai mikä taho on ostajana, minkälaista toimintaa ostaja harjoittaa ja palvelevatko ostajan pyrkimykset kuntalaisten etua?
- Kiinteistöön liittyvät tuotto-, käyttö- ja varallisuusarvot, esimerkiksi puusto ja rakentamisoikeus.
- Pitkäaikainen vuokrasopimus vuokran määrästä ja muista vuokraehdoista riippuen.
- Kiinteistöllä olevan rakennuksen huono kunto, rakennuksen peruskorjaamiseen liittyvät riskit ja kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset.
- Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen suojelua koskevat veloitteet ja niiden täyttämistä ostajalle aiheutuvat kustannukset.

Konserni- ja elinvoimajaosto § 23

14.05.2024

- Kiinteistöllä tyhjillään oleva rakennus aiheuttaa jatkuvia vakuutus-, käyttö- ja ylläpitomenoja, jotka ovat kiinteistön käypään arvoon verrattuna korkeita.
- Maaperän pilaantuneisuus tai roskaantuneisuus sekä ostajan vastattavaksi tulevat puhdistamiskulut.

Kiinteistön myynti- tai ostopäätöstä yrityksen kanssa tehtäessä tulee kunnassa ennalta luotettavasti selvittää kiinteistön käypä arvo, kaupan markkinaehtoisuus sekä EU:n valtioneuvoston ja -määräysten mahdollinen soveltuvuus.

Sastamalan kaupungin hallintosäännön 30 §:n mukaan ympäristölautakunta päättää kaupungin omistamien rakennuspaikkojen toteuttamisjärjestyksestä, luovutusehdoista ja hinnoittelusta. Ympäristölautakunta vastaa myös muiden maa-alueiden kuin viljelysmaiden yli viiden vuoden vuokrasopimuksista. Hallintosäännön 36 §:n mukaan kaupungingeodeetti päättää enintään 20.000 euron arvoisten maa-alueiden, rakennettujen kiinteistöjen, rakennusten ja niihin liittyvien laitteiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja muiden maa-alueiden kuin viljelysmaiden lyhytaikaisesta vuokraamisesta. Kaupunginhallitus päättää 20 000 euroa arvokkaampien kiinteistöjen ostamisesta tai myynnistä erikseen hinnoiteltuja tontteja lukuun ottamatta talousarviossa hyväksytyin määrärahan puitteissa.

Hallintosäännön 22 §:n mukaan konserni- ja elinvoimajaosto vastaa kaupungin merkittävien omistajuuteen (esimerkiksi kiinteistöt, tilat ja omistusosuudet eri yhteisöissä) liittyvien asioiden valmistelusta kaupunginhallitukselle ja valtuustolle sekä näiden koordinoimisesta lautakunnille niiden päätösvaltaan kuuluvien asioiden osalta

Ympäristölautakunnan päättämät tonttien myyntihinnat perustuvat tonttien kilpailukykyiseen hinnoitteluun verrattuna naapurikuntiin sekä siihen, että mahdollisimman monella olisi mahdollisuus omakotitalon rakentamiseen Sastamalassa. Tuotannolliseen ja varastokäyttöön tarkoitettujen tonttien hinta on pidetty alhaisena, jotta Sastamala olisi houkutteleva kohde yritysten sijoittumiseen. Myytävät tontit ovat varattavissa kaupungin tontinvarauspalvelun kautta ns. jatkuvan haun periaatteella. Joidenkin erityistonttien kohdalla on käytetty myös tarjousmenettelyä.

Kaupunki ostaa pääasiassa raakamaata eli maata, joka on tarkoitettu tulevaisuudessa yhdyskuntarakentamiseen. Raakamaan hinta on vahvasti poliittinen päätös, koska markkinoilla on käytännössä vain yksi ostaja ja kunnalla on kaavoitusmonopoli.

Eriyistilanteissa kaupunki myös ostaa tai myy rakennettuja kiinteistöjä. Ostotilanne voi olla esim. sellainen, että raakamaakauppaan sisältyy myös rakennuksia. Rakennettujen kiinteistöjen myyntitilanne voi olla esim. sellainen, että kaupungin

Konserni- ja elinvoimajaosto § 23

14.05.2024

palvelutuotannon kannalta tarpeettomista kiinteistöistä luovutaan. Rakennettujen kiinteistöjen myynnissä on usein käytetty kiinteistönvälittäjän apua ja samalla arviota kiinteistön markkinahinnasta.

Kaupunki on käyttänyt ulkopuolista kiinteistöjen arviointia kuntalain mukaisissa tilanteissa, missä kiinteistö on myyty, ostettu tai vuokrattu pitkäkestoisella sopimuksella markkinoilla toimivalle yritykselle ilman tarjouskilpailua. Ostettuihin tai myytyihin kiinteistöihin sisältyvistä metsäalueista on pyydetty metsänhoitoyhdistyksen arviot.

Valmistelija kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Konserni- ja elinvoimajaosto päättää noudattaa kiinteistökauppoja valmistellessaan seuraavia periaatteita: Sastamalan kaupungin yleisenä periaatteena on, että kaupunki myy ja ostaa kiinteää omaisuutta käypään hintaan. Periaatteen toteutuminen varmistetaan siten, että merkittävässä kiinteistökaupoissa, eli kaupoissa, missä myytävän kiinteistön arvo ylittää 20 000 euroa, pyydetään yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan arvio kiinteistön käyvästä arvosta päätöksenteon tueksi. Vaatimuksesta voidaan poiketa, mikäli arvio katsotaan ilmeisen tarpeettomaksi eikä vaatimus koske erikseen hinnoiteltujen tonttien luovutusta.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.