

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

727-2011 (015, 065, 653)

Turun kaupunginteatterin peruskorjauksen ja laajennuksen edellyttämät toimenpiteet

Tiivistelmä: -

Kh § 264

Tilacontroller Nora Hilden ja lakimies Anne Ala-Nissilä 3.6.2015:

Turun kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2012 siten, että hankkeen vuoden 2014 talousarvioon indeksitarkistettu kustannusarvio oli 25,56 miljoonaa euroa.

Peruskorjauksen ja laajennuksen toteuttamiseksi vuonna 2014 järjestetyn urakkakilpailutuksen perusteella havaittiin, että hankkeen kustannukset nousevat yli kaupunginvaltuustossa 18.6.2012 hyväksytyyn kustannusarvioon. Tällöin hankkeen kustannuksiksi yhdessä muiden hankkeelle kohdentuneiden kuluerien kanssa olisi muodostunut 33,5 miljoonaa euroa.

Kustannusarvion ylittymisen johdosta laadittiin hankesuunnitelman päivitys, jonka tavoitteena oli rakennuskustannusten alentaminen. Kustannusalennusmahdollisuuksien löytämiseksi Oventia Oy:ltä tilattiin lausunto koskien hankkeen urakkakilpailutusta ja toteutusmuotoa. Lausunnon suosituksen mukaisesti hankkeen urakkamuoto muutettiin projektinjohtourakaksi ja rakennusaikaa pidennettiin noin vuodella. Rakennusajan pidennyksen sekä urakkamuodon muutoksen arvioitiin vähentävän hankkeen kustannuksia noin 1,0 – 1,5 miljoonaa euroa kilpailutuksen perustella saadusta 33,5 miljoonan euron kokonaiskustannuksista. Tämän perusteella kaupunginvaltuustossa 26.1.2015 § 15 uudeksi kokonaiskustannusarvioksi hankkeelle määritettiin 32 miljoonaa euroa.

Hankkeen toteuttamisesta yhtiömuotoisena on talousarviokirjaus, jonka mukaan kaupunginteatterin rakennus luovutetaan kaupungin 100 % omistamalle kiinteistöyhtiölle ja teatterirakennuksen peruskorjaus ja laajennus toteutetaan kyseisen kiinteistöyhtiön toimesta. Kaupunginhallitus päätti Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterin (jäljempänä ”kiinteistöyhtiö”) perustamisesta 3.3.2014 § 91 siten, että kiinteistöyhtiön omistusjärjestely ja rahoitusmalli toteutetaan konsernilainana tai kaupungin takauksilla. Kaupunginteatterin rakennuksen siirto kiinteistöyhtiölle on tarkoituksenmukaista tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Hankesuunnitelman päivittämisen jälkeen keväällä 2015 hankkeen valmistelua on jatkettu hankkeen toteuttamiseksi perustetun kiinteistöyhtiö Turun kaupunginteatterin toimesta siten, että töiden on tarkoitus alkaa kesällä 2015 ja niiden on tarkoitus valmistua kesällä 2017. Kiinteistöyhtiö Turun Kaupunginteatteri Oy on vastaanottanut 25.5.2015 tarjoukset hankkeen toteuttamiseksi ja niiden perusteella hankkeelle asetettu kustannusarvio tulee ylittämään, minkä vuoksi hankkeen kustannusarviota tulee tarkastaa.

Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterin hallituksen kirje Turun kaupungille

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterin hallitus on toimittanut Turun kaupungille 2.6.2015 päivätyn kirjeen, jossa se esittää Turun kaupunginteatterin laajennus- ja peruskorjausrakkaan varatun määrärahan korotusta.

Kirjeessään KOy Turun Kaupunginteatteri kertoo kilpailuttaneensa projektinjohtourakan ja että KOy:n hallitus on käsitellyt vastaanotetut tarjoukset 29.5.2015.

Kirjeessä kuvataan projektinjohtourakan kannustinjärjestelmän muodostumisesta seuraavasti: ”Hankkeessa projektinjohtourakoitsija (PJU) toimii hankkeen pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittaman päätoteuttajana. PJU:n tulee varautua kehittämään suunnitelmia kustannussäästöjen aikaansaamiseksi. Tarjouspyynnön mukaan hankkeessa saatavat kustannussäästöt sekä kustannusylitykset jaetaan PJU:n ja tilaajan kesken, kuitenkin siten, että hankkeen tavoitehinnan (saadut tarjoukset) 5 %:a ylittävä osa tulee kokonaan PJU:n maksettavaksi.”

Kiinteistöyhtiön hallituksen näkemyksen mukaan Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kustannusarviossa ei vastaanotettujen tarjousten perusteella pysytä.

Saatujen tarjousten perusteella, huomioituna hankkeelle jo aiheutuneet ja tulevat kustannukset (mm. suunnittelukustannukset, erillinen mekaniikkaurakka sekä lisä- ja muutostyövaraukset), on kiinteistöyhtiön hallituksen näkemyksen mukaan hankkeen kustannusarviota korotettava 36,35 M€:oon, jotta hankintamenettelyn edullisin tarjous voitaisiin hyväksyä. KOy:n hallitus katsoo, että mikäli hankkeelle varattua määrärahaa ei koroteta, tulee kiinteistöyhtiön keskeyttää hankinta.

Turun Kaupunginteatteri Oy:n lausunto

Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyysi tilojen tulevalta käyttäjältä, Turun Kaupunginteatteri Oy:ltä lausunnon muuttuneen kustannusarvion ja siitä aiheutuvan vuokratilakustannusten muutoksen vaikutuksista Turun Kaupunginteatteri Oy:n toimintaan ja talouteen.

Lausunnossaan Turun Kaupunginteatteri Oy:n toimitusjohtaja Arto Valkama viittaa aiempaan, 17.11.2014 Turun Kaupunginteatteri Oy:n hallituksen lausuntoon, jossa todettiin, että uusittuihin tiloihin palaaminen tulee väistämättä nostamaan sekä henkilöstö-, että muita kiinteitä ja muuttuvia kustannuksia. Lausunnossa todetaan, ettei vuokratilakustannusten nousua vastaavaa tulolisäystä ei tulla hyvälläkään kasvulla saavuttamaan. Siksi Turun Kaupunginteatteri Oy tulee tarvitsemaan peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan lisävastusta toiminta-avustuksesta erillisenä eränä. Lausunnon mukaan kaupungin Yhtiölle maksaman tuen määrä on suhteutettu vuoden 2013, peruskorjausta edeltävän ajan kustannustasoon.

Lisäksi lausunnossa korostetaan suunnitellussa aikataulussa pitäytymisen tärkeyttä Turun Kaupunginteatteri Oy:lle.

Turun kaupunginteatterin rakennuksen siirto apporttina Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterille

Turun kaupunginteatterirakennus on päätetty siirtää kaupunginhallituksen 3.3.2014 § 91 päätöksen mukaisesti kaupungin 100 % omistaman Kiinteistö

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

Oy Turun Kaupunginteatterin omistukseen, joka myös toteuttaa kohteen peruskorjauksen ja laajennuksen.

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy:ltä on pyydetty lausunto liittyen rakennuksen tasesiirtoon ja siinä käytettäviin arvostusperiaatteisiin sekä apporttisiirron kirjanpidolliseen käsittelyyn kiinteistöyhtiön taseessa.

Lausunnon mukaan kirjanpidossa apportti kirjataan pääsääntöisesti käypään arvoon, mutta mahdollista on käyttää myös alemmaa arvoa, kuten esimerkiksi luovuttajan kirjanpidossa olevaa kirjanpitoarvoa. Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaupungin omistaessa kiinteistöyhtiön osakekannan kokonaan, ei apporttisijoituksen yhteydessä ole tarvetta korottaa osakepääomaa tai laskea liikkeelle uusia osakkeita, vaan sijoituksen arvo voidaan kirjata kokonaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Sen sijaan varainsiirtoverolain 6 §:n mukaan pääomasijoituksena tehtävän kiinteistön luovutuksen kohdalla varainsiirtovero on suoritettava omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä.

Teatterirakennus esitetään siirrettäväksi tasearvostaan (3.202.926.83 €, 30.4.2015, arvossa huomioitu kiinteistöliikelaitoksen saamiin kirjaamattomat peruskorjaukseen ja laajennukseen liittyvät kulut) kiinteistöyhtiön taseeseen. Rakennuksen arvo kirjataan kohdeyhtiön taseeseen ns. sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Siirrettävän rakennuksen markkina-arvo on 3,7 M€ +/-20% Newsec Valuation Oy:n 11.7.2014 päivätyn arviokirjan mukaan, mikä on linjassa kirjanpitoarvon kanssa. Varainsiirtoverokustannus (4 %) käyvästä arvosta (3,7 milj. €) on noin 150.000 €. Siirrosta on laadittu liitteenä oleva apporttisopimus.

Järjestelyn edellyttämät talousarviomuutokset esitetään tehtäväksi toisen osavuositarkastuksen yhteydessä.

Valtion hankkeelle myöntämä investointiavustus ja tasesiirron huomiointi

Kaupunginteatterin peruskorjaukselle on myönnetty investointiavustusta yhteensä 3,85 miljoonaa euroa. Summa myönnettiin kahdessa erässä: 18.12.2013 myönnettiin 1,0 miljoonaa euroa ja 21.3.2014 myönnettiin 2,85 miljoonaa euroa.

Investointiavustuksen hakijana toimi vuonna 2013 Turun kaupunki, sillä tarvittavia päätöksiä kiinteistöyhtiön perustamisesta ei vielä tällöin ollut. Investointiavustusta myöntävän tahon, opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa käytiin vuonna 2013 neuvotteluja, joissa opetus- ja kulttuuriministeriön taholta todettiin, että estettä myönnetyn investointiavustuksen siirrolle Turun kaupungilta perustettavalle yhtiölle ei ole, mutta siirrolle pitää hakea erillinen päätös opetus- ja kulttuuriministeriöstä. Tämän vuoksi esitetään, että päätös teatterikiinteistön siirrosta kiinteistöyhtiölle tehdään ehdollisena sille, että opetus- ja kulttuuriministeriön päätös investointiavustuksen siirrosta on myönteinen.

Laadittujen suunnitelmien osto

Turun kaupunginteatterirakennuksen peruskorjaukseen ja laajennukseen on sitoutunut tähän mennessä suunnittelu- yms. kustannuksia yhteensä 2.530.081,79 €. Kulut on kirjattu vuosien 2014 ja 2015 osalta Kiinteistöliikelaitoksen taseen saamiin ja vuoden 2013 osalta huomioitu kirjanpitoarvossa. Peruskorjauksen ja laajennuksen toteuttava kiinteistöyhtiö voi hyödyntää jo

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

laaditut suunnitelmat, jonka vuoksi kiinteistöyhtiön tulee ostaa Kiinteistöliikelaitokselta laaditut suunnitelmat sopimuksineen. Sitoutuneet kustannukset on huomioitu kiinteistöyhtiölle esitettävässä rahoitusratkaisussa.

Selvitys mahdollisuudesta siirtää rakennus teatteritoimintaa harjoittavalle Turun Kaupunginteatteri Oy:lle

Kaupunginhallitus esitti 19.1.2015 § 44 kokouksessaan kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaupunginteatterin hankesuunnitelman. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että vielä selvitetään, voidaanko teatterikiinteistö myydä tai luovuttaa apportina suoraan teatteriyhtiölle.

Osana tätä edellä mainittua selvitystyötä nähtiin tarkoituksenmukaisena pyytää liiketoimintaa harjoittavalta Turun Kaupunginteatteri Oy:ltä lausunto kaupunginteatterirakennuksen myynnistä tai luovutuksesta apportina sen hallintaan. Lausunnossa pyydettiin esitettäväksi Turun Kaupunginteatteri Oy:n näkemys teatterikiinteistön omistuksen siirron tarkoituksenmukaisuudesta sekä sen mukanaan tuomista vaikutuksista yhtiön toimintaan ja talouteen. Yhtiön hallitus toteaa 11.5.2015 antamassaan lausunnossaan seuraavaa:

”Turun kaupunginteatterin yhtiöittämistä koskevassa päätöksessä kaupunginvaltuusto (18.06.2012 § 152) on omistajapoliittisena linjauksena määrittänyt seuraavasti:

- *Turun Kaupunginteatteri Oy on kaupungin 100 % omistama yhtiö jonka tehtävänä on ylläpitää taiteellisesti korkeatasoista ja asiakaslähtöistä teatteria Turussa.*
- *Yhtiön tehtävänä ei ole omistaa kiinteistöjä vaan se järjestää toimintansa vuokratiloissa.*

Kaupunginvaltuusto linjasi edelleen, että teatterin toimitilat jäävät kokonaan kaupungin omistukseen ja että teatteri toimii kaupungin vuokralaisena peruskorjatuissa tiloissa. Nämä tehdyt linjaukset on otettu huomioon teatteriyhtiön toiminnan järjestämisessä. Yhtiöjärjestyksensä mukaan yhtiön toimialana on yleishyödyllisellä tavalla ylläpitää ja harjoittaa teatteritoimintaa Turun kaupungissa. Näin ollen teatteriyhtiöllä ei ole kiinteistön omistukseen liittyvää osuamista ja henkilökuntaa, eikä yhtiö näe tarkoituksenmukaisena siirtää yhtiön toiminnan fokuksa teatterin tekemisestä edes toissijaisesti kiinteistöjen omistamiseen.

Teatteriosakeyhtiön toiminta on luonteeltaan yleishyödyllistä eli se ei ole tuloveron piirissä (verottajan ennakkoratkaisu A1343/3880/2013). Näin ollen kiinteistön siirtämisellä teatteriyhtiön hallintaan ei ole saavutettavissa verotuksellisesti mitään hyötyä. Tulosteknisesti kiinteistön siirto teatterille aiheuttaisi vuosittaisia poistoja, jotka rasittaisivat teatterin tulosta. Omistuksen siirron myötä siirtyisivät teatteriyhtiölle myös kaikki kiinteistöön liittyvät riskit ja korjausvastuu, jotka voisivat olla omiaan heikentämään yhtiön edellytyksiä toteuttaa perustoimintaansa. Edelleen kiinteistön siirrolla yhtiön taseeseen siirrettäisiin koko taseen painotus kiinteistöomistamisen puolelle eikä tase entisessä määrin toimisi ydintoiminnan taloudellisen tilan tarkastelun välineenä.”

Mikäli teatterirakennus siirtyisi toimintaa harjoittavalle yhtiölle, tulisi sen vastattavaksi vuokran sijasta peruskorjaukseen tarvittavan lainan hoitokulut sekä

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

kiinteistön ylläpitokustannukset ja sen tulisi hankkia kiinteistön omistamiseen ja ylläpitoon liittyvää osaamista.

Lisäksi tässä yhteydessä tulee huomioida Turun Kaupunginteatteri Oy:n rahoitusmalli ja sen periaate. Yhtiön rahoitus muodostuu valtion sille maksamasta tuesta, liiketoiminnan tuotoista sekä Turun kaupungin myöntämästä toiminta-avustuksesta. Kiinteistön omistuksen siirto emokaupungin 100 % omistaman kiinteistöyhtiön sijasta emokaupungin 100 % omistamalle Turun Kaupunginteatteri Oy:lle ei muuta hankkeen kustannuksia tai tuottoja ja siten mahdolliset muutokset eri toimijoille eliminoituvat konsernitasonalla. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että mikäli emokaupungin saama vuokratuotto teatterikiinteistöstä muuttuisi, muuttuisi vastaavasti myös kaupungin maksama toiminta-avustus Turun Kaupunginteatteri Oy:lle.

Yllä esitetyistä syistä ja Turun Kaupunginteatteri Oy:n lausunnon perusteella pidetään tarkoituksenmukaisena siirtää rakennus kiinteistöyhtiön taseeseen ja jatkaa hankkeen valmistelua aiempien päätösten mukaisesti.

Hankesuunnitelman päivitys liittyen lämmityksen ja jäähdytyksen kokonaisratkaisuun

Kaupunginhallitus käsitteli 19.1.2015 § 44 kokouksessaan Turun Kaupunginteatteri Oy:n hankesuunnitelman päivitystä. Hyväksytyksi tullessa hankesuunnitelmassa todettiin, että johtokeskusluolan hukkalämpöä hyödynnetään teatterikiinteistön ja Samppalinnan maauimalan lämmitysjärjestelmiä suunniteltaessa.

Hankesuunnitelman päivityksen jälkeen Turku Energia Oy:n kanssa on käyty Kiinteistöliikelaitoksen toimesta neuvotteluja. Neuvotteluissa todettiin Turku Energia Oy:llä olevan käytössään johtokeskusluolan hukkalämmön talteenottoon vaadittava laitteisto. Tämän vuoksi kaupunginteatteri ja maauimalaan ei ole tarkoituksenmukaista hankkia omaa laitteistoa sellaisen jo löytyessä Turku-konsernista.

Turku Energia Oy:ltä on saatu tarjous 18.5.2015 kaupunginteatterikiinteistön jäähdytys/lämmitysratkaisusta sekä Samppalinnan johtokeskusluolan lämmön talteenotosta. Turku Energia Oy:n antaman tarjouksen keskeisimmät kohdat:

- Teatterin jäähdytysliittymä tehdään pelkillä rakentamiskustannuksilla (arviolta n. 50.000 €) ja erillistä liittymismaksua ei peritä.
- Turku Energia ottaa vastaan räkkien tuottaman hukkalämmön ja hyvittää sen osuuden alentamalla normaalia jäähdytysenergian hintaa -25 %.
- Samppalinnan maauimalan lämmitys liitetään kaukolämmön paluulinjaan, jolloin perusmaksua ei peritä. Energiamaksu peritään normaalilla tariffilla.

Tarjouksen perusteella esitetään, että kaupunginteatterin hukkalämmön talteenotto toteutetaan Turku Energian järjestelmien kautta. Muilta osin hankesuunnitelma on ajantasainen, joten sen kokonaispäivityksen tarvetta ei ole.

Kaupunginteatterihankkeen aikataulu

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

Urakkaohjelman mukaan kohteen rakennustyöt aloitetaan heinä-elokuussa 2015. Kohteen tulee olla muuttovalmis toukokuun 2017 loppuun mennessä niin, että käyttäjän tekniikka-asennukset voidaan aloittaa kesäkuussa 2017 ja käyttäjän järjestelmien yhteiskäyttö ja omat varustelut heinäkuussa 2017. Kohteen lopullinen valmistuminen ja vastaanotto tilaajalle on viimeistään 4.8.2017.

Maanvuokrasopimus

Teatterin tontti (853-3-25-4) on 3.8.2013 voimaantulleen asemakaavan mukaista kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, kaavamerkinä YY-1. Tontin pinta-ala on 6541 m² ja rakennusoikeus 15 698 k-m² tonttitehokkuudella e = 2.40. Tontti esitetään vuokrattavaksi Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterille 238.766,58 euron perusvuosivuokralla (15 698 k-m² x 304,20 €/k-m² x 5 %) ja muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Kiinteistöyhtiön rakennusaikainen rahoitus

Konsernihallinto, talous- ja strategiaryhmä, rahoituspäällikkö Kari Pentti
15.5.2015:

Kiinteistöyhtiön rakennusaikainen rahoitus tulisi hoitaa kaupungin myöntämällä konsernitiliin liitettävällä n. 36,35 milj. euron luottolimiitillä. Tähän on varauduttu jo aiemmin ja päätös asiasta tehtäisiin kaupunginhallituksen johtosäännön mukaisesti. Toimenpide vähentää investointiin aktivoitavia korkokustannuksia ja pitää investoinnin kokonaiskustannuksia rahoituskustannusten osalta alhaisina. Yhtiön pankkitili on jo yhtiötä perustettaessa liitetty kaupungin konsernitilikokonaisuuteen.

Investoinnin valmistuessa rakennusaikainen rahoitus on tarkoitus konvertoida pitkäaikaiseksi rahoitukseksi, jonka laina-aika n. 30 vuotta vastaisi poistoja. Kaupunki voi rahoituksen suojaamiseksi tehdä yhtiön kanssa koronvaihtosopimuksen. Tämän vaihtoehtona on pitkäaikaisen lainan nostaminen kokonaan tai osittain kiinteäkorkoisena. Tavoitteena on yhtiön rahoituskustannusten pitäminen mahdollisimman alhaisina ja ennustettavina. Yhtiön pitkäaikaiselle rahoitukselle tulisi jo tässä vaiheessa myöntää kaupungin omavelkainen takaus enintään 36,35 milj. euron lainoille. Pitkäaikainen rahoitus kilpailutetaan investoinnin valmistuttua.

Johtava kaupunginsihteeri Ari-Pekka Korhonen:

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on 20.5.2015 § 282 osaltaan hyväksynyt kaupunginteatterin rakennuksen siirron Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterille ja siihen liittyvät muut järjestelyt.

Liite 1	Apporttisopimus
Liite 2	Maanvuokrasopimus ja kartta
Oheismateriaali 1	KOy Turun Kaupunginteatterin hallituksen kirje Turun kaupungille
Oheismateriaali 2	Turun Kaupunginteatteri Oy:n lausunto kustannusarvio muutoksesta

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

Oheismateriaali 3	KPMG Oy:n lausunto
Oheismateriaali 4	Turun Kaupunginteatteri Oy:n lausunto tasesiirrosta
Oheismateriaali 5	Turku Energian tarjous Turun Kaupunginteatterin lämpö/jäähdytyksen kokonaisratkaisusta

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- Hankkeen uudeksi kustannusarvioksi vahvistetaan 36,35 M€
- liitteenä 1 oleva apporttisopimus hyväksytään ja, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään apporttisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia,
- järjestelyyn liittyvät talousarviomuutokset käsitellään toisen osavuositarkastuksen yhteydessä,
- kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterin enintään 36,35 miljoonan euron lainoille siten, että yhtiön kilpailuttamien pitkäaikaisten lainojen laina-aika voi olla enintään 30 vuotta lainojen nostosta ja, että em. lainat tulee nostaa viimeistään vuonna 2018,
- Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterin ja Kiinteistöliikelaitoksen välille laaditaan sopimus rakennuksen peruskorjaukseen ja laajennukseen laadittujen suunnitelmien ostosta ja, että kiinteistötoimialan toimialajohtaja ja kiinteistöosakeyhtiön hallitus valtuutetaan tekemään asiasta tarvittavat sopimukset,
- hankesuunnitelma päivitetään siten, että lämmöntalteenotto toteutetaan Turku Energia Oy:n jo olemassa olevalla talteenottojärjestelmällä sen antaman tarjouksen periaatteiden mukaisesti ja, että kiinteistötoimialan toimialajohtaja ja kiinteistöosakeyhtiön hallitus valtuutetaan tekemään Turku Energia Oy:n kanssa asiasta tarvittavat sopimukset,
- liitteenä 2 oleva maanvuokrasopimus hyväksytään ja, että kiinteistötoimialan toimialajohtaja oikeutetaan tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja
- maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2015 mennessä, jonka lisäksi vuokramiehen on edellä mainitun ajan kuluessa esitettävä Kiinteistöliikelaitokselle maanvuokrasopimuksen edellyttämä kiinteistöliikelaitoksen johdokunnan 30.10.2013 § 526 päätöksen mukainen hyväksyttävä vakuus.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että päätös teatterirakennuksen siirrosta kiinteistöyhtiölle, eli liitteenä 1 olevan apporttisopimuksen hyväksyminen, voidaan panna täytäntöön edellyttäen, että opetus- ja kulttuuriministeriön päätös investointiavustuksen siirrosta kiinteistöyhtiölle on myönteinen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

Miikkolan ehdotus, että hankkeen kustannusarvion on pysyttävä valtuuston päättämässä 32,0 miljoonassa eurossa ja että päätösehdotukseen tehdään sen mukaiset korjaukset, raukesi kannatuksen puuttuessa.

Kokouksessa asiaa olivat selvittämässä Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatteri Oy:n hallituksen puheenjohtaja Tuomas Koskiniemi ja hallituksen jäsen Jouko Turto.

Kv § 125

Liite 1	Apporttisopimus
Liite 2	Maanvuokrasopimus ja kartta
Oheismateriaali 1	KOy Turun Kaupunginteatterin hallituksen kirje Turun kaupungille
Oheismateriaali 2	Turun Kaupunginteatteri Oy:n lausunto kustannusarvio muutoksesta
Oheismateriaali 3	KPMG Oy:n lausunto
Oheismateriaali 4	Turun Kaupunginteatteri Oy:n lausunto tasesiirrosta
Oheismateriaali 5	Turku Energian tarjous Turun Kaupunginteatterin lämpö/jäähdytyksen kokonaisratkaisusta

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- Hankkeen uudeksi kustannusarvioksi vahvistetaan 36,35 M€
- liitteenä 1 oleva apporttisopimus hyväksytään ja, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään apporttisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia,
- järjestelyyn liittyvät talousarviomuutokset käsitellään toisen osavuositauksen yhteydessä,
- kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterin enintään 36,35 miljoonan euron lainoille siten, että yhtiön kilpailuttamien pitkäaikaisten lainojen laina-aika voi olla enintään 30 vuotta lainojen nostosta ja, että em. lainat tulee nostaa viimeistään vuonna 2018,
- Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterin ja Kiinteistöliikelaitoksen välille laaditaan sopimus rakennuksen peruskorjaukseen ja laajennukseen laadittujen suunnitelmien ostosta ja, että kiinteistötoimialan toimialajohtaja ja kiinteistösaakeyhtiön hallitus valtuutetaan tekemään asiasta tarvittavat sopimukset,
- hankesuunnitelma päivitetään siten, että lämmöntalteenotto toteutetaan Turku Energia Oy:n jo olemassa olevalla talteenottojärjestelmällä sen antaman tarjouksen periaatteiden mukaisesti ja, että kiinteistötoimialan toimiala-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Kaupunginhallitus	264	08.06.2015	8	
Kaupunginvaltuusto	125	15.06.2015	27	

johtaja ja kiinteistösaakeyhtiön hallitus valtuutetaan tekemään Turku Energia Oy:n kanssa asiasta tarvittavat sopimukset,

- liitteenä 2 oleva maanvuokrasopimus hyväksytään ja, että kiinteistötoimialan toimialajohtaja oikeutetaan tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja
- maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2015 mennessä, jonka lisäksi vuokramiehen on edellä mainitun ajan kuluessa esitettävä Kiinteistöliikelaitokselle maanvuokrasopimuksen edellyttämä kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 30.10.2013 § 526 päätöksen mukainen hyväksyttävä vakuus.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että päätös teatterirakennuksen siirrosta kiinteistöyhtiölle, eli liitteenä 1 olevan apporttisopimuksen hyväksyminen, voidaan panna täytäntöön edellyttäen, että opetus- ja kulttuuriministeriön päätös investointiavustuksen siirrosta kiinteistöyhtiölle on myönteinen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Miikkola Tavion kannattamana teki seuraavansisältöisen muutosehdotuksen:

"Hankkeen kustannusarvion on pysyttävä valtuuston aiemmin päättämässä 32,0 miljoonassa eurossa ja päätösehdotukseen tehdään sen mukaiset korjaukset."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Miikkolan muutosehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 57 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 7 valtuutettua kannatti Miikkolan muutosehdotusta, 3 poissa, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 3

Äänestyslista

Jakelu

ao Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatteri
 tied Turun Kaupunginteatteri Oy
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tpv Kiinteistöliikelaitos
 tpv Konsernihallinto, lakiasiat
 tpv Konsernihallinto, strateginen tilojen ohjaus
 tpv Konsernihallinto, talous ja rahoitus
 tied Kulttuurilautakunta
 tpv Randell Aleks
 tpv Turto Jouko