

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

9132-2015 (011, 642, 034)

Turun seudun sosiaali- ja terveystaloudelliset Oy:n perustaminen

Tiivistelmä: -

Kh § 404

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen, johtaja Jukka Laiho, va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi, johtava kaupunginlakimies Laura Klami 18.9.2015:

Valmistelun tausta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2013 uudistamisohjelman, jonka mukaan tilaomaisuudesta saadaan vapautettua pääomaa vuosina 2014–2016 yhteensä 75 M€. Vuonna 2014 tehty välillisen omistamisen järjestely (KV 17.11.2014 § 167) oli osa tämän päätöksen toteutusta ja tuotti kaupungille 30,55 M€ myyntitulot. Järjestelystä huolimatta Turku-sopimuksen mukainen 203 M€:n nettovelkatasotavoite uhkaa edelleen suunnittelukaudella ylittyä 100 M€:lla.

Konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus -vastuualue ja Kiinteistöliikelaitos ovat lisäksi valmistelleet vuoden 2015 talousarviossa olevaan valmistelupäätöstä, jonka mukaan ”käynnistetään selvitys ja ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin valtakunnalliseen sote-uudistukseen liittyvässä kiinteistörahastossa”.

Valtakunnallisen sosiaali- ja terveystoimen uudistusta valmistelut ns. Pöystin työryhmän asiantuntijaselvitys lähtee kuitenkin siitä, että uusia sote-alueita palvelevat kiinteistöjärjestelyt toteutetaan suoraan kuntien, kuntien perustamien yhtiöiden tai laajempia sote-alueita palvelevien yhtiöiden toimesta. Kyseisen linjauksen vuoksi kaupungin ei ole enää tässä vaiheessa perusteltua jatkaa aiemmin linjatun kiinteistörahaston valmistelua.

Kiinteistöjärjestelyn taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet

Järjestelyn taloudellisten tavoitteiden lisäksi kiinteistöjärjestelyissä kiinnitetään huomiota rakenteellisiin toiminnallisiin tavoitteisiin. Järjestelyn tavoitteena on, että sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen järjestämiseen, tuottamiseen ja Turun kaupungin kehittämiseen on vahva rakenteellinen ja taloudellinen perusta. Tarkoituksena on luoda aikaisempaa paremmat edellytykset sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden alueelliselle yhteistyölle ja kehittämiselle, parantaa tuottavuutta ja hillitä menojen kasvua sekä luoda edellytykset sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden ohjauksen kehittämiselle.

Kiinteistöjen omistamisen kannalta järjestelyn keskeisiä tavoitteita ovat kiinteistöriskin hajauttaminen ja jakaminen, korjausvelan ja jäännösarvoriskin hallinta sekä pääoman vapauttaminen välillisen omistamisen mallilla.

Kuvaus esitettävästä kiinteistöjärjestelystä

Turun kaupunki perustaa Turun seudun sosiaali- ja terveystaloudelliset Oy:n. Turun kaupungin omistusosuus yhtiön osakkeista on perustamisvaiheessa 100 %.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

Turun kaupunki luovuttaa yhtiölle kaupalla käyvistä arvoistaan keskeisimpiä sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevia kohteita. Luovutuksen kohteena on kaikkiaan 23 sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevaa rakennusta, joiden yhteenlaskettu laajuus on noin 90.000 m². Kohdekokonaisuuksista on teetetty kahdet arviokirjat, joiden mukaan kohteiden yhteenlaskettu käypä arvo on 123–146 M€. Kohteiden luovutukset esitetään tehtäviksi arviokirjojen keskiarvohinnalla 134.775.000 M€.

Turun kaupungin ja Turun seudun sosiaali- ja terveystalvotkiinteistöt Oy:n välillä tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, joiden vuokra-aika on 50 vuotta. Esitettävään järjestelyyn kuuluvien tonttien maanvuokrat ovat vuositasolla noin 1 miljoona euroa ja niiden määräytymisperiaatteena on tonttien käypä pääoma-arvo ja sille kohteesta riippuen 4 - 5 %:n tuotto.

Turun kaupunki vuokraa kohteet takaisin pääsääntöisesti 5 – 15 vuoden vuokrasopimuksilla. Kohteisiin tehtävien vuokrasopimusten vuosivuokra on noin 13,4 M€ vuodessa. Vuokrasopimukset ovat ns. kokonaisvuokrasopimuksia, jolloin rakennusten uusi omistaja vastaa kohteiden ylläpitokustannuksista ja korjauksista.

Luovutukset on tarkoitus toteuttaa vuoden 2015 aikana siten, että kohteiden omistusoikeus siirtyy, kun luovutussopimukset on allekirjoitettu ja hallintaoikeus siirtyy 31.12.2015. Operatiivinen toiminta kohteiden hallinnon ja ylläpidon osalta siirretään yhtiölle vuoden 2016 kuluessa. Vuoden 2016 ajan Kiinteistöliikelaitos vastaa kohteiden hallinnoinnista ja ylläpitotehtävien hankinnasta uuden omistajan lukuun.

Kauppakirjojen ja vuokrasopimusten yksityiskohtia tullaan täydentämään muun muassa vastuunjakojen osalta. Täsmennysten tarpeesta johtuen kaupunginjohtaja tulisi oikeuttaa tekemään asiakirjoihin tarpeellisia lisäyksiä, muutoksia ja tarkennuksia.

Luovutettavat kohteet

Kaupan kohteet muodostavat kaksi kohdekokonaisuutta: 1. Sairaala-alueen kokonaisuus ja 2. Muut keskeiset kohteet. Kohteet on valittu niiden laajuuden ja merkittävyyden perusteella.

1. Sairaala-alueen kokonaisuus

Luovutuksen kohdekokonaisuus muodostuu Turun kaupungin Kurjenmäen (22.) kaupunginosan korttelin 1 tontista 4, kiinteistötunnus 853-22-1-4 vuokrattavalla alueella sijaitsevista sairaala-alueen rakennuksista kerrosalaltaan yhteensä 60.012 k-m² ja huoneistoalaltaan yhteensä 52.052 ht-m². Kohdekokonaisuuden luovutushinta on 86.140.000 euroa.

Kiinteistöliikelaitos on kohdekokonaisuuden luovuttamista varten teettänyt Newsec Valuation Oy:lla ja Kiinteistötaito Peltola&Co Oy:lla kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 80.450.000 euroa ja yläraja 91.830.000 euroa. Kohdekokonaisuuden luovutushinta vastaa lausuntojen perusteella sen markkina-arvoa. Lausunnot ovat nähtävänä kaupunginhallituksen kokouksessa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

	Myyntihinta (arvioiden	Kirjanpitoarvo	Myyntivoitto
	keskiarvo)		
Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue"			
Talo 1 - sisätautisairaala	38 885 000	6 969 860	31 915 140
Talo 2 - pääterveysasema ja jätekeskus	17 590 000	5 295 497	12 294 503
Talo 3 - vanha kirurginen sairaala	4 595 000	427 119	4 167 881
Talo 4 - psykiatrian osastot	10 500 000	1 649 007	8 850 993
Talo 5 - psykiatrian päiväyksikkö	3 910 000	1 556 068	2 353 932
Talo 6 - vanhuspsykiatrian avohoito	1 155 000	1 849 156	-694 156
Talo 9 - psykiatrian poliklinikka	1 695 000	312 972	1 382 028
Talo 10 - psykiatrian poliklinikat	3 065 000	7 367	3 057 633
Talo 11 - Hyton toimistotilat	725 000	120 357	604 643
Talo 13 - terveydenhuoltomuseo	50 000	0	50 000
Talo 16 - geropsykiatrian vastaanotto	1 260 000	33 124	1 226 876
Talo 25 - Mäntykoti	1 380 000	1 243 774	136 226
Talo 28 - psykiatrian ja toimintaterapia	100 000	0	100 000
Mäntymäen vastaanottokeskus	1 230 000	168 994	1 061 006
	86 140 000	19 633 295	66 506 705

1. Muut keskeiset kohteet

Luovutuksen kohdekokonaisuus muodostuu rakennuksista ja maanvuokraikeuksista, joiden kerrosala on yhteensä 41.947 k-m² ja huoneistoala 37.742 ht-m². Kohdekokonaisuuden luovutushinta on 48.635.000 euroa.

Kiinteistöliikelaitos on kohdekokonaisuuden luovuttamista varten teettänyt Newsec Valuation Oy:lla ja Kiinteistötaito Peltola&Co Oy:lla kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kokonaisuuden käyvän hinnan alaraja on 42.880.000 euroa ja yläraja on 54.390.000 euroa. Luovutushinta vastaa lausuntojen perusteella sen markkina-arvoa. Lausunnot ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupparekisteri-ilmoitukseen liitetään yhtiön tilintarkastajan lausunto luovutusomaisuuden selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

Myyntihinta

**(arvioiden Kirjanpitoarvo Myyntivoitto
keskiarvo)**

Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet"

Kerttulin vanhainkoti	8 000 000	3 232 808	4 767 192
Kurjenmäkikoti 1	1 990 000	589 096	1 400 904
Kurjenmäkikoti 2	2 190 000	1 024 909	1 165 091
Liinahaan vanhainkoti	9 970 000	7 734 617	2 235 383
Mäntymäen perhekeskus	3 070 000	588 307	2 481 693
Mäntyrinteen vanhainkoti	7 110 000	760 117	6 349 883
Portsakoti, vanhainkoti	9 960 000	7 580 454	2 379 546
Runosmäen sosiaali- ja terveysasema	3 385 000	2 715 519	669 481
Varissuon terveysasema	2 960 000	1 006 551	1 953 449
	48 635 000	25 232 378	23 402 622

Maanvuokraukset

Turun kaupunki vuokraa myytävien kohteiden tontit ja maa-alueet Kiinteistöliikelaitoksen käyttämiä ulkoisten maanvuokrasopimusten periaatteita noudattaen. Myytävän kohdekokonaisuuden "1. Sairaala-alue" maa-alueesta laaditaan yksi maanvuokrasopimus. Rakennus 5:lle muodostetaan oma määräala johtuen kohteelle saaduista peruskorjausten valtionosuuksista. Kohdekokonaisuudesta "2. Muut keskeiset kohteet" sopimukset laaditaan kohteittain. Kaikkiaan maanvuokrasopimuksia laaditaan 10 kpl. Maanvuokrasopimukset laaditaan noin 50 vuodeksi ja sopimukset ovat vapaasti edelleen siirrettäviä.

Kohdekokonaisuuden 1. maanvuokrasopimus laaditaan 115.508 m² (rakennus 5. omana sopimuksenaan) suuruisesta osasta kiinteistön 853-22-1-4 aluetta. Kiinteistö, jonka kokonaispinta-ala on 180.047 m², on 1.10.1954 vahvistetun asemakaavan mukaista yleisten rakennusten tonttia, jolle rakennettaessa on noudatettava Turun kaupungin 14.8.1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 44 §:n määräyksiä paitsi, että rakennuskorkeus saa olla enintään 30.5 m. (Y/44/30.5).

Maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokra on määritetty myytävissä kohteissa käytetyn 60.012 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan. Mikäli vuokra-alueelle osoitetaan asemakaavanmuutoksessa lisärakennusoikeutta, tai mikäli vuokramiehellä on tarvetta hyödyntää ko. tontilla 853-22-1-4 muutoin jo olevaa rakennusoikeutta, kaupungilla on oikeus korottaa sopimuksen mukaista maanvuokraa. Vuokramiehen on neuvoteltava mahdollisesta lisärakentamisesta ja sen aiheuttamista muutoksista maanvuokrasopimukseen kaupungin kanssa ennen rakennusluvan hakemista.

Kohdekokonaisuuden 2. "Muut keskeiset kohteet" osalta maanvuokrasopimuksen mukainen perusvuokra on määritelty joko tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden taikka tontille tai vuokra-alueelle toteutetun rakennusoikeuden mukaan. Kaikki kohdekokonaisuuden 2. vuokrattavat alueet ovat asemakaavan käyttötarkoitukseltaan ajantasaisia, merkinnän ollessa yleisten rakennusten korttelialuetta tai vastaava. Kurjenmäkikotien, Mäntyrinteen vanhainkodin ja Varissuon terveysaseman osalta vuokrataan vain osa tontista, koska Kurjenmäkikotien ja Mäntyrinteen vanhainkodin nykyisillä tontilla sijaitsee myös kaupungin omistukseen ja hallintaan toistaiseksi jäävää

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

kehitettävää aluetta sekä rakennuskantaa. Varissuon terveysaseman tontilla sijaitsee kaupungin omistukseen jäävä kirjastorakennus.

Vakiintuneen perustellun käytännön mukaisesti erityisasumiseen rinnastettavien vanhainkotien tonttien perusvuosivuokraksi on määritelty asuintonttien vuokrauksessa käytetty 4 % tontin käyvästä pääoma-arvosta. Muiden kohteiden perusvuosivuokraksi on määritetty, muiden kuin asuintonttien vuokrauksessa käytetty, 5 % tontin tai maa-alueen käyvästä pääoma-arvosta. Vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin nousua vastaavasti.

Vuokrattavien tonttien ja maa-alueiden maanvuokran käyvän tason varmistamiseksi ovat Kiinteistöliikelaitoksen toimeksiannosta Newsec Valuation Oy ja Kiinteistötaito Peltola&Co Oy laatineet erilliset vuokrattavia maa-alueita koskevat kiinteistöarviolausunnot. Kohteiden maanvuokrat on lausuntojen perusteella määritetty markkinaperusteisesti. Kohdekokonaisuuksien 1 ja 2. yhteenlaskettu perusvuosivuokra on 1.046.481,60 euroa. Vuokrattavat kohteet ja niiden vuosivuokrat käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

**Maanvuokra-
sopimuksen arvo
€/vuosi**

Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue"

Talo 1 - sisätautisairaala	224 744,50
Talo 2 - pääterveysasema ja jätekeskus	145 590,00
Talo 3 - vanha kirurginen sairaala	40 043,00
Talo 4 - psykiatrian osastot	109 825,00
Talo 5 - psykiatrian päiväyksikkö	45 540,00
Talo 6 - vanhuuspsykiatrian avohoito	17 652,50
Talo 9 - psykiatrian poliklinikka	11 960,00
Talo 10 - psykiatrian poliklinikat	32 338,00
Talo 11 - Hyton toimistotilat	7 475,00
Talo 13 - terveydenhuoltomuseo	2 116,00
Talo 16 - geropsykiatrian vastaanotto	12 362,50
Talo 25 - Mäntykoti	27 968,00
Talo 28 - psykiatrian ja toimintaterapia	2 380,50
Mäntymäen vastaanottokeskus	10 143,00
	690 138,00

Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet"

Kerttulin vanhainkoti	73 600,00
Kurjenmäkikoti 1	30 636,00
Kurjenmäkikoti 2	31 464,00
Liinahaan vanhainkoti	38 794,00
Mäntymäen perhekeskus	31 119,00
Mäntyrinteen vanhainkoti	57 448,40
Portsakoti, vanhainkoti	59 717,20
Runosmäen sosiaali- ja terveysasema	18 000,00
Varissuon terveysasema	15 565,00
	356 343,60

KAIKKI KOHTEET YHTEENSÄ

1 046 481,60

Järjestelyyn liittyvät vuokrasopimukset

Kaupunki vuokraa osan myymistään tiloista käyttöönsä eripituisilla vuokrasopimuksilla (liitteet 5, 8, 11, ja 14).

Kurjenmäen sairaala-alueella sijaitsevat hoivakotirakennukset Kurjenmäkikoti 1 ja 2 vuokrataan viiden vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla kaupungin hyvinvointitoimialan käyttöön. Ko. rakennuksiin on suunnitteilla peruskorjaus, joka on tarkoitus toteuttaa arviolta vuosina 2020–2021 (KV 24.6.2014 § 289). Tämä korjaus tulee uuden omistajan toteutettavaksi ja sen toteutuksesta päätetään erikseen.

Mäntymäen sairaala-alueella sijaitsevat rakennukset 1–6, 9–11, 13,16, 28 ja Mäntymäen vastaanottokeskus vuokrataan pitkäaikaisilla 15 vuoden vuokra-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

sopimuksilla hyvinvointitoimialan käyttöön. Rakennus 25 on tällä hetkellä tyhjänä ja siirtyy yhtiöön ilman vuokrasopimusta.

Mäntyrinteen ja Kerttulin vanhainkodit vuokrataan 10 vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla hyvinvointitoimialan käyttöön. Liinahaan vanhainkodin ja Portsakodin vuokrasopimukset ovat määräaikaisia 15 vuotta.

Runosmäen sosiaali- ja terveysasema ja Mäntymäen perhekeskus vuokrataan 15 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella ja Varissuon terveysasema 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella.

Kaikki vuokrasopimukset ovat luonteeltaan kokonaisvuokrasopimuksia. Vuokra sisältää pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset (esim. kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen) sekä kiinteistöhoito- ja ylläpitopalveluista, peruskorjauksista, isännöinnistä, lämmityksestä ja jäähdytyksestä aiheutuvat kulut.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

	Bruttovuokra yhtiölle (€/v)	Vuokrauksen kesto
Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue"		
Talo 1 - sisätautisairaala	3 688 462	15
Talo 2 - pääterveysasema ja jätekeskus	1 617 808	15
Talo 3 - vanha kirurginen sairaala	446 105	15
Talo 4 - psykiatrian osastot	895 148	15
Talo 5 - psykiatrian päiväyksikkö	535 121	15
Talo 6 - vanhuspsykiatrian avohoito	144 345	15
Talo 9 - psykiatrian poliklinikka	145 582	15
Talo 10 - psykiatrian poliklinikat	311 833	15
Talo 11 - Hyton toimistotilat	31 392	15
Talo 13 - terveydenhuoltomuseo	7 121	15
Talo 16 - geropsykiatrian vastaanotto	130 692	15
Talo 25 - Mäntykoti	0	-
Talo 28 - psykiatrian ja toimintaterapia	26 109	15
Mäntymäen vastaanottokeskus	128 939	15
	8 108 657	
Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet"		
Kerttulin vanhainkoti	869 092	10
Kurjenmäkikoti 1	363 847	5
Kurjenmäkikoti 2	389 164	5
Liinahaan vanhainkoti	975 644	15
Mäntymäen perhekeskus	318 606	15
Mäntyrinteen vanhainkoti	814 341	10
Portsakoti, vanhainkoti	952 202	15
Runosmäen sosiaali- ja terveysasema	308 742	15
Varissuon terveysasema	323 401	10
	5 315 039	
KAIKKI KOHTEET YHTEENSÄ	13 423 696	

Kohteisiin saadun valtionavustukset

Tarkastellussa kokonaisuudessa on kaksi kohdetta, joiden korjaamiseen on saatu valtionavustusta:

- Turun kaupungin Kurjenmäen kaupunginosan tontilla 853-22-1-4, sijaitseva kaupungin omistama rakennus 5 ("Sairaalarakennus 5) sekä
- Turun kaupungin Varissuon kaupunginosan tontilla 853-16-7-2 sijaitseva kaupungin omistama Varissuon terveysasemarakennus (rakennustunnus 1034472236)

Aluehallintovirasto on 26.6.2014 (LSAVI/316/07.00.03/2014) myöntänyt Turun kaupungille valtionavustusta Sairaalarakennus 5 –nimisen sosiaali- ja terveydenhuollon kunnallisen toimintayksikön sisäilma- ja kosteusvauriokorjaus-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

hankkeeseen, jonka toteuttamisaika on 11/2014-11/2015. Valtionavustuksen kokonaismäärä on 810.843,20 euroa ja hanke on edelleen keskeneräinen.

Valtionavustuksen käytölle on päätöksessä asetettu muun muassa rakentamista sekä jälkiseurantaa koskevia ehtoja. Edelleen päätöksen mukaan valtionavustuksen kohteena ollutta omaisuutta tulee käyttää valtioneuvoston asetuksen (1099/2013) 3 §:ssä tarkoitettuun toimintaan 15 vuoden ajan valtionavustusselvityksen toimittamisesta lukien eikä omaisuutta saa mainittuna aikana luovuttaa toiselle eikä siirtää toisen omistukseen tai hallintaan. Valtionavustuksen saajan on viipymättä ilmoitettava aluehallintovirastolle käyttö- tai luovutusrajoituksen noudattamiseen tai omaisuuden käyttöön avustuspäätöksessä määrättyyn tarkoitukseen vaikuttavasta olosuhteiden muutoksesta. Ilmoituksen saatuaan aluehallintovirasto tekee asiassa päätöksen.

Aluehallintovirasto on 19.5.2012 (LSAVI/793/07.00.03/2010) myöntänyt Turun kaupungille valtionavustusta Varissuon terveysaseman vesikatteen ja lämpöeristeiden uusimiseen, rakennemuutoksiin ja alipaineistukseen. Hankkeelle on myönnetty valtionavustusta 105.542,10 euroa.

Perustamishankkeeseen saatua valtionosuutta tai -avustusta vastaava suhteellinen osa hankitun omaisuuden käyvästä arvosta voidaan kokonaan tai osaksi määrätä palautettavaksi valtiolle, jos hankittu omaisuus luovutetaan taikka jos toiminta lopetetaan tai omaisuuden käyttötarkoitusta muutetaan pysyvästi eikä omaisuutta käytetä muuhun valtionosuuteen tai -avustukseen oikeuttavaan toimintaan. Valtionosuutta tai -avustusta ei kuitenkaan voida periä takaisin sellaisella perusteella, joka on syntynyt myöhemmin kuin 15 vuoden kuluttua hankkeen valtionosuus- tai -avustusselvityksen antamisesta.

Palautusvelvollisuudesta ja korvauksen vähentämisestä päättää sosiaali- ja terveysministeriö. Palautettava valtionosuus tai -avustus on suoritettava viimeistään päätöksessä määrättävänä eräpäivänä. Valtionosuuden tai valtionavustuksen saajan on ilmoitettava ministeriölle kuuden kuukauden kuluessa olosuhteiden muuttumisesta. Jos myöhemmin käy ilmi, ettei ilmoitusta ole tehty määräajassa, on valtionosuutta tai -avustusta vastaava suhteellinen osa omaisuuden arvosta palautettava valtiolle valtionavustuslain 24 §:ssä säädettyine korkoineen olosuhteiden muuttumisesta lukien, jollei ministeriö erityisesti syystä toisin päättä.

Kauppakirjoihin on edellä mainituista seikoista johtuen kirjattu, että kauppa on ehdollinen Varissuon terveysaseman ja Sairaala-alueen rakennuksen nro. 5 osalta siten, että kaupungilla on oikeus halutessaan purkaa rakennusten kyseisten rakennusten kauppa, mikäli kaupunki joutuisi näiden rakennusten kaupan perusteella palauttamaan korjauksiin saatuja valtionosuuksia.

Kiinteistöjärjestelyn taloudellinen kokonaistarkastelu

1. Järjestelyn tulos- ja rahoituslaskelmavaikutukset luovutusvuonna 2015:

Kaupunki perustaa osakeyhtiön minimiosakepääomalla 2500 euroa.

Kaupunki myy kuvatun kokonaisuuden yhtiölle 134,8 M€ kauppahinnalla. Kauppahinnan ja kohteiden kirjanpitoarvon erotus, 91,4 M€ myyntivoitto kirjataan satunnaisiin tuottoihin. Kauppahintaa voidaan tarkistaa myöhemmin, mikäli valtionosuuspäätösten seurauksena joudutaan arvioimaan Varissuon ter-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

veysaseman ja Sairaala-alueen rakennuksen nro. 5 kaupan loppuunsaattamista.

Ostaja rahoittaa kauppahinnan ja kaupasta seuraavan varainsiirtoveron Turun kaupungilta tulevalla lainarahoituksella. Rahoitettava määrä on yhteensä enintään 140,2 M€, josta enintään 84,2 M€ on Turun kaupungin myöntämää seniorilainaa ja 56,0 M€ ostajan liikkeelle laskemaa Turun kaupungille suunnattua vaihtovelkakirjalainaa. Järjestely lisää kaupungin antolainojen määrää yhteensä enintään 140,2 M€. Järjestelyn vaikutus kaupunkikonsernin rahoituslaskelmaan rahavarojen muutoksena on varainsiirtoveron verran enintään 5,4 M€ negatiivinen. Järjestely ei vaikuta kaupunkikonsernin tuloslaskelmaan.

Kaupan toteuttamisen jälkeen 25,0 M€ vaihtovelkakirjalainasta konvertoidaan yhtiön omaksi pääomaksi.

2. Järjestelyn vaikutukset luovutusvuoden jälkeen:

Luovutusvuoden jälkeen kaupungin ulos maksettavat nettokäyttömenot kasvavat noin 7,8 M€.

Luovutettaviin kiinteistöihin kohdistuvia, vuosikuluksi kirjattavia korjauskuluja sekä erilaisia kiinteistöhoitokuluja jää vastaavasti pois noin 4,4 M€.

Kaupunki perii uutena tulona kiinteistöjen ostajalta maanvuokratuloa ja muuta tuloa noin 1,2 miljoona euroa.

Kaupunki maksaa sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevista tiloista vuokraa noin 13,4 M€.

Nettovaikutus toimintakatteeseen on siten noin -7,8 M€. Toimintakatteen heikennystä lieventää kuitenkin luovutuksensaajan jatkossa kaupungille maksettava kiinteistövero noin 0,5 M€ sekä ostajan kaupungille maksamat lainan korot. Korkotuottoja arvioidaan kertyvän noin 5,0 M€. Nettovaikutus kaupungin vuosikatteeseen on noin -2,3 M€, mutta vastaavasti suunnitelman mukaiset poistot pienevät noin 3,9 M€.

Järjestelyn kokonaisvaikutus kaupungin tulokseen on siten noin 1,6 M€ positiivinen, mutta vaihtovelkakirjalainan 25,0 M€:n konvertoinnin jälkeen vaikutuksiltaan neutraali.

Arvonlisäverotus

Turun kaupunki on pyytänyt järjestelyn arvonlisäverokäsittelystä veroasiantuntija Ari Engblomin lausunnon.

1. Turun kaupungin verovelvollisuusasema arvonlisäverotuksessa

Arvonlisäverolain (AVL) 6 §:n nojalla kunnat ovat verovelvollisia arvonlisäverolain yleisten säännösten mukaisesti kaikesta sellaisesta AVL1 §:ssä tarkoitetulla tavalla liiketoiminnan muodossa harjoitetusta toiminnasta, jota ei ole erikseen säädetty arvonlisäverottomaksi. AVL 6 §:n 3 momentin mukaisesti kunta on verovelvollinen myös arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavan käyttöomaisuuden myynnistä, vaikka tämä myynti ei tapahtuisi liiketoiminnan muodossa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

Kunnilla on arvonlisäveron vähennysoikeus arvonlisäverolliseen liiketoimintaan kohdistuvista hankinnoistaan (AVL 102 §), minkä lisäksi kunnilla on arvonlisäveron palautusoikeus (ns. arvonlisäveron kuntapalautus, AVL 130.1 §) lähes kaikista sellaisiin hankintoihin sisältyvistä arvonlisäveroista, joista ei ole AVL 102 §:n mukaista vähennysoikeutta. Arvonlisäveron kuntapalautusoikeuden ulkopuolelle jäävät ainoastaan AVL 130.2 §:ssä erikseen luetellut hankinnat. Merkittävin arvonlisäveron kuntapalautusoikeuden rajoitus koskee kuntien ja kuntayhtymien harjoittamaan arvonlisäverottomaan kiinteistön vuokraustoimintaan kohdistuvia hankintoja.

2. Kiinteistöt ja niiden käyttöoikeuksien luovutukset arvonlisäverolaissa

Arvonlisäverolain 27 §:n mukaan veroa ei suoriteta kiinteistön myynnistä eikä maanvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta (vuokraus/vastikkeet) on kuitenkin mahdollista hakeutua edellä mainitun estämättä vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi AVL 30 §:n nojalla. Käytännössä tämä on mahdollista mm. silloin, jos kiinteistöä käytetään jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Käyttöoikeuden luovuttaja merkitään hakeutumisen perusteella erikseen alv-velvollisten rekisteriin kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Mikäli kiinteistöön on tehty vuonna 2008 tai sen jälkeen valmistuneita uudisrakentamis- tai perusparannusinvestointeja, näihin investointeihin kohdistuu arvonlisäverolain 11 luvun mukainen kiinteistöinvestoinnin hankintaan liittyvän arvonlisäveron tarkistus- ja velvollisuus (tarkistusvastuu). Ajallisesti tällainen tarkistusvastuu ulottuu 10 vuoden päähän investoinnin valmistumisvuoden alusta lukien (tarkistuskausi). Elinkeinonharjoittajien (ml. kunnat) välisissä kiinteistöjen luovutuksissa luovutettaviin kiinteistöihin liittyvät kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut siirtyvät lähtökohtaisesti luovutuksen yhteydessä luovutuksensaajalle, eivätkä muodosta luovuttajalle velvollisuutta investointien alv-vähennysten tarkistamiseen.

Arvonlisäverolain 209 k §:n mukaan kiinteistön luovuttajan on annettava luovutuksensaajalle 209 l §:ssä tarkoitetut sisältävä selvitys, kun luovutettavaan kiinteistön mukana siirtyy kiinteistöinvestoinnin tarkistusvastuu. Vastaavasti luovutuksensaajan on annettava AVL 209 m §:n mukainen selvitys, jos kiinteistö hankitaan liiketoiminnan käyttöön.

3. Arvonlisäverotus SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä

Riippumatta siitä, tapahtuuko järjestelyn kohteena olevien kiinteistöjen luovuttaminen Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:lle, apporttina, kauppana tai niiden jonkinlaisena yhdistelmänä, arvonlisäverotuksessa luovutukset katsotaan kaikissa tapauksissa kiinteistön myynniksi eli vastikkeellisiksi luovutuksiksi. Kiinteistönä pidettävän omaisuuden luovutukset on vapautettu arvonlisäverosta AVL 27 §:n nojalla, eikä kiinteistöjen luovutus itsessään aiheuta siten alv-seuraamuksia luovuttajalle tai luovutuksensaajalle, kun kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut siirtyvät Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:lle. Turun kaupungin näkökulmasta nämä arvonlisäverottomat kiinteistön luovutukset eivät myöskään rajoita kaupungin oikeuksia arvonlisäveron kunta-palautukseen.

Ellei osapuolten kesken muuta sovita, luovutettaviin kiinteistöihin kohdistuva kiinteistöinvestointien tarkistusvastuu siirtyy luovutettavien kiinteistöjen muka-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

na luovutuksensaajana olevalle Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:lle. Turun kaupungin on annettava Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:lle AVL 209 k-l §:ien mukaiset selvitykset näistä luovutusten yhteydessä siirtävistä tarkistusvastuista, ja Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n on annettava Turun kaupungille AVL 209 m §:n mukainen selvitys siitä, että kiinteistö hankitaan liiketoimintaa varten.

Arvonlisäverotuksen näkökulmasta kiinteistöjen luovutus on ehdottoman perusteltua toteuttaa siten, että kiinteistöinvestointien tarkistusvastuu siirtyy Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:lle eikä kiinteistöinvestointien arvonlisäveroja vapaaehtoisesti tarkisteta luovutuksen yhteydessä. Arvonlisäverolain 121 h §:n säännös huomioiden on lisäksi varmistuttava siitä, että Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy on merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin jo viimeistään luovutuksen ajankohtana.

Kauppakirjoihin on edellä mainituista seikoista johtuen otettu ehto, jossa kiinteistöinvestointien tarkistusvastuu siirretään yhtiölle ja kaupunki luovuttaa kaupan yhteydessä selvityksen siirtävistä ALV-vastuista.

Yhtiön perustamisen lähtökohdat

Esittelytekstin liitteenä ovat luonnokset yhtiöiden perustamissopimukseksi ja yhtiöjärjestykseksi. Niiden laadinnassa on tässä vaiheessa käytetty seuraavia lähtökohtia:

- Yhtiö perustetaan vähimmäisosakepääomalla 2 500 €.
- Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita rakennuksia sekä osakkeita, muita arvopapereita ja kiinteistöjä sekä käydä niillä kauppaa.
- Yhtiö harjoittaa myös huoneistojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa.
- Yhtiö hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.
- Hallitukseen valitaan 3 - 5 jäsentä.
- Yhtiöjärjestyksessä on lunastus- ja suostumuslauseke.

Perustettavan yhtiön rahoitus

Yhtiöllä ei ole perustamishetkellä ole rahavaroja, joten yhtiön maksuvalmius turvataan alkuvaiheessa 10 M€:n konsernitililimiitin avulla. Tästä tehdään erillinen päätös kaupunginhallituksen johtosäännön mukaisesti.

Yhtiö rahoittaa hankinnan 56 M€:n vaihtovelkakirjalainalla ja enintään 84,2 M€:n velkakirjalainalla. Vaihtovelkakirjalaina on myöhemmin vaihdettavissa yhtiön osakkeisiin. Velalla on huonompi etuoikeusasema kuin yhtiön muilla lainoilla ja velka on vakuudeton. Vaihtovelkakirjalainan korko on huonomman etuoikeusaseman ja yhtiön pääomarakenteen takia 6 %. Velkakirjalainan korko on 2 %, joka muodostuu 15 vuoden koronvaihtosopimuksen korosta 1,30 % lisättyä 0,7 prosenttiyksikön marginaalilla. Kaupan toteuttamisen jälkeen 25 M€ vaihtovelkakirjalainasta konvertoidaan omaksi pääomaksi.

Tarvittavat talousarviomuutokset tehdään kaupungin kolmannen osavuositauksen yhteydessä.

Liite 1

Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n perustamissopimusluonnos

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

Liite 2	Turun seudun sosiaali- ja terveystalvluukiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestysluonnos
Liite 3	Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue" kauppakirjaluonnokset
Liite 4	Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue" maanvuokrasopimusluonnokset
Liite 5	Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue" vuokrasopimusluonnokset
Liite 6	Sairaalarakennus 5 kauppakirjaluonnos
Liite 7	Sairaalarakennus 5 maanvuokrasopimusluonnos
Liite 8	Sairaalarakennus 5 vuokrasopimusluonnos
Liite 9	Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet" kauppakirjaluonnokset
Liite 10	Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet" maanvuokrasopimusluonnokset
Liite 11	Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet" vuokrasopimusluonnokset
Liite 12	Varissuon terveysasema kauppakirjaluonnos
Liite 13	Varissuon terveysasema maanvuokrasopimusluonnos
Liite 14	Varissuon terveysasema vuokrasopimusluonnos
Liite 15	Turun kaupungin Turun seudun sosiaali- ja terveystalvluukiinteistöt Oy:n välinen velkakirjalainasopimusluonnos
Liite 16	Turun kaupungin Turun seudun sosiaali- ja terveystalvluukiinteistöt Oy:n välinen vaihtovelkakirjalainasopimusluonnos

Kaupunginjohtaja Aleksi Randell:

Ehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy osaltaan liitteissä esitetyt kohteiden kauppakirjaluonnokset, niihin liittyvät maanvuokraukset ja tilojen takaisinvuokraukset, sekä esittää kaupunginvaltuustolle, että:

- Turun kaupunki perustaa Turun seudun sosiaali- ja terveystalvluukiinteistöt Oy:n (liitteet 1 ja 2).

- Turun kaupunki luovuttaa Turun seudun sosiaali- ja terveystalvluukiinteistöt Oy:lle "Kohdekokonaisuuden 1. Sairaala-alue" mukaiset rakennukset kiinteistöön liittyvine laitteineen, liittyminen ja rakennelmiseen seuraavasti:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	14
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

Kohdekokonaisuuden kohteet, pois lukien Sairaalarakennus 5, 82.230.000 euron käyvästä arvosta liitteen 3 mukaisin ehdoin. Maa-alue vuokrataan ostajalle liitteen 4 mukaisin ehdoin. Kohteiden tilat, huonealaltaan yhteensä 45.788 m², vuokrataan Turun kaupungille liitteen 5 mukaisin ehdoin;

- Turun kaupunki luovuttaa Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:lle "Kohdekokonaisuuden 2. Muut keskeiset kohteet" kiinteistöihin liittyvine laitteineen, liittymineen ja rakennelmineen seuraavasti:

Kohdekokonaisuuden 2. kohteet, pois lukien Varissuon terveysasema, 45.675.000 euron käyvästä arvosta liitteen 9 mukaisin ehdoin. Tontit tai maa-alueet vuokrataan ostajalle liitteen 10 mukaisin ehdoin. Kohteiden tilat, huoneistoalaltaan yhteensä 34.618 m², vuokrataan Turun kaupungille liitteen 11 mukaisin ehdoin;

- Turun kaupunki luovuttaa Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:lle Sairaalarakennus 5:n ja Varissuon terveysaseman jäljempänä tarkemmin määritellysti kiinteistöihin liittyvine laitteineen, liittymineen ja rakennelmineen.

Kauppa on ehdollinen siten, että kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään mahdollisista toimenpiteistä sen jälkeen, kun sosiaali- ja terveysministeriö on tehnyt päätöksen koskien valtionavustuksen palautusvelvollisuutta tai korvauksen vähentämistä;

Sairaalarakennus 5:n (rakennustunnus 103454437W), 3.910.000 euron käyvästä arvosta liitteen 6 mukaisin ehdoin. Maa-alue vuokrataan ostajalle liitteen 7 mukaisin ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 3.239 m² tilat liitteen 8 mukaisin ehdoin;

Turun kaupungin Varissuon (16.) kaupunginosan tontilla 853-16-7-2 sijaitseva Varissuon terveysasema (rakennustunnus 1034472236), 2.960.000 euron käyvästä arvosta liitteen 12 mukaisin ehdoin. Maa-alue vuokrataan ostajalle liitteen 13 mukaisin ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 2.348 m² tilat liitteen 14 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myöntää Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:lle velkakirjalainaa enintään 84.200.000 euroa liitteen 15 mukaisin ehdoin ja vaihtovelkakirjalainaa 56.000.000 euroa liitteen 16 mukaisin ehdoin.

- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään asiakirjoihin lisäyksiä, muutoksia ja tarkennuksia sekä

- kiinteistötoimialan toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan järjestelyyn liittyvät maan- ja tilavuokrasopimukset.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Yrttiahon seuraavansisältöinen palautusehdotus raukesi kannatuksen puuttessa:

"Asia palautetaan valmisteluun. Päätöksenteon pohjaksi esitellään sosiaali- ja terveystoimen uudistusta valmistelleen ns. Pöystin työryhmän selvityksen ja muun käytettävissä olevan relevantin tiedon perusteella uusien sote-alueiden

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	15
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

kiinteistöjärjestelyissä mahdolliset mallit ja niiden toteutumisen arvioidut todennäköisyydet.

Kaupunginvaltuustolla tulee olla mahdollisuus arvioida Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n perustamisen tarkoituksenmukaisuutta kiinteistöjen hallintaan liittyvän päätöksenteon avoimuuden kannalta sekä sitä onko esitetty osakeyhtiömalli odotettavissa olevan sotelainsäädännön näkökulmasta perusteltu.”

Kv § 159

Liite 1	Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n perustamissopimusluonnos
Liite 2	Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestysluonnos
Liite 3	Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue" kauppakirjalvonnokset
Liite 4	Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue" maanvuokrasopimusluonnokset
Liite 5	Kohdekokonaisuus 1 "Sairaala-alue" vuokrasopimusluonnokset
Liite 6	Sairaalarakennus 5 kauppakirjalvonnos
Liite 7	Sairaalarakennus 5 maanvuokrasopimusluonnos
Liite 8	Sairaalarakennus 5 vuokrasopimusluonnos
Liite 9	Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet" kauppakirjalvonnokset
Liite 10	Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet" maanvuokrasopimusluonnokset
Liite 11	Kohdekokonaisuus 2 "Muut keskeiset kohteet" vuokrasopimusluonnokset
Liite 12	Varissuon terveystasema kauppakirjalvonnos
Liite 13	Varissuon terveystasema maanvuokrasopimusluonnos
Liite 14	Varissuon terveystasema vuokrasopimusluonnos
Liite 15	Turun kaupungin Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n välinen velkakirjalainasopimusluonnos
Liite 16	Turun kaupungin Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n välinen vaihtovelkakirja-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	16
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

lainasopimusluonnos

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- Turun kaupunki perustaa Turun seudun sosiaali- ja terveystalokkiinteistöt Oy:n (liitteet 1 ja 2).

- Turun kaupunki luovuttaa Turun seudun sosiaali- ja terveystalokkiinteistöt Oy:lle "Kohdekokonaisuuden 1. Sairaala-alue" mukaiset rakennukset kiinteistöön liittyvine laitteineen, liittymineen ja rakennelmineen seuraavasti:

Kohdekokonaisuuden kohteet, pois lukien Sairaalarakennus 5, 82.230.000 euron käyvästä arvosta liitteen 3 mukaisin ehdoin. Maa-alue vuokrataan ostajalle liitteen 4 mukaisin ehdoin. Kohteiden tilat, huonealaltaan yhteensä 45.788 m2, vuokrataan Turun kaupungille liitteen 5 mukaisin ehdoin;

- Turun kaupunki luovuttaa Turun seudun sosiaali- ja terveystalokkiinteistöt Oy:lle "Kohdekokonaisuuden 2. Muut keskeiset kohteet" kiinteistöihin liittyvine laitteineen, liittymineen ja rakennelmineen seuraavasti:

Kohdekokonaisuuden 2. kohteet, pois lukien Varissuon terveysasema, 45.675.000 euron käyvästä arvosta liitteen 9 mukaisin ehdoin. Tontit tai maa-alueet vuokrataan ostajalle liitteen 10 mukaisin ehdoin. Kohteiden tilat, huonealaltaan yhteensä 34.618 m2, vuokrataan Turun kaupungille liitteen 11 mukaisin ehdoin;

- Turun kaupunki luovuttaa Turun seudun sosiaali- ja terveystalokkiinteistöt Oy:lle Sairaalarakennus 5:n ja Varissuon terveysaseman jäljempänä tarkemmin määritellysti kiinteistöihin liittyvine laitteineen, liittymineen ja rakennelmineen.

Kauppa on ehdollinen siten, että kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään mahdollisista toimenpiteistä sen jälkeen, kun sosiaali- ja terveysministeriö on tehnyt päätöksen koskien valtionavustuksen palautusvelvollisuutta tai korvauksen vähentämistä;

Sairaalarakennus 5:n (rakennustunnus 103454437W), 3.910.000 euron käyvästä arvosta liitteen 6 mukaisin ehdoin. Maa-alue vuokrataan ostajalle liitteen 7 mukaisin ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 3.239 m2 tilat liitteen 8 mukaisin ehdoin;

Turun kaupungin Varissuon (16.) kaupunginosan tontilla 853-16-7-2 sijaitseva Varissuon terveysasema (rakennustunnus 1034472236), 2.960.000 euron käyvästä arvosta liitteen 12 mukaisin ehdoin. Maa-alue vuokrataan ostajalle liitteen 13 mukaisin ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 2.348 m2 tilat liitteen 14 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myöntää Turun seudun sosiaali- ja terveystalokkiinteistöt Oy:lle velkakirjalainaa enintään 84.200.000 euroa liitteen 15 mukaisin ehdoin ja vaihtovelkakirjalainaa 56.000.000 euroa liitteen 16 mukaisin ehdoin.

- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään asiakirjoihin lisäyksiä, muutoksia ja tarkennuksia sekä

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	17
Kaupunginhallitus	404	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	159	28.09.2015	6	

- kiinteistötoimialan toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan järjestelyyn liittyvät maan- ja tilavuokrasopimukset.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Yrttiaho Li Anderssonin kannattamana teki seuraavansisältöisen palautusehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa asian valmisteluun. Päätöksenteon pohjaksi esitellään sosiaali- ja terveystoimen uudistusta valmistelleen ns. Pöystin työryhmän selvityksen ja muun käytettävissä olevan relevantin tiedon perusteella uusien sote-alueiden kiinteistöjärjestelyissä mahdolliset mallit ja niiden toteutumisen arvioidut todennäköisyydet.

Kaupunginvaltuustolla tulee olla mahdollisuus arvioida Turun seudun sosiaali- ja terveystoimen palvelukiinteistöt Oy:n perustamisen tarkoituksenmukaisuutta kiinteistöjen hallintaan liittyvän päätöksenteon avomuuden kannalta sekä sitä onko esitetty osakeyhtiömalli odotettavissa olevan sotelainsäädännön näkökulmasta perusteltu."

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Yrttiahon palautusehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettuna koneäänestyksessä 57 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 9 valtuutettua kannatti Yrttiahon palautusehdotusta, 1 tyhjä, joten asian käsittely jatkui.

Li Andersson Sandelinin kannattamana esitti asian panemista pöydälle.

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Li Anderssonin pöydällepanoehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettuna koneäänestyksessä 55 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 9 valtuutettua kannatti Li Anderssonin pöydällepanoehdotusta, 1 tyhjä ja 2 poissa, joten asian käsittely jatkui.

Palautusta ja pöydällepanoa koskeneiden äänestysten jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen yksimielisesti.

Liite 17

Äänestyslistat