

LAUSUNTO SOTE PALVELUTALOJEN SIIRROSTA

Asian valmistelu olisi toivottu tapahtuvan osallistamalla avoimesti myös mahdollisesti vastaanottava yhtiö mukaan jo varhaisessa vaiheessa. Asia on koettu enemmänkin annettuna ratkaisuna.

Yhtiö haluaa kantanaan tuoda esille, että kaupunkikonsernin kokonaisedun kannalta paras ratkaisu olisi ollut hoitaa asia hyvissä ajoin ja siirtämällä koko kiinteistömässä SOTE-yhtiöön, kuten useilla paikkakunnilla mm. Kuopiossa on toimittu. Tällöin niiden myynti olisi ollut mahdollista ja jopa todennäköistä. Valmistellun ratkaisun kaltainen pilkkominen hyviin ja huonoihin kiinteistöihin sekä myymällä hyvät, aiheuttaa väistämättä tilanteen, jossa jäljelle jääviä ei saa järkevällä tavalla kaupaksi lainkaan. Tämä johtuu kohteiden sijainnista, runsaasta korjausvelasta ja erityisesti vuokrasopimuksen maturiteetin lyhydestä.

Perusteluna siirtää kohteet Naistingille on ollut mm. se, että kohteet vuokrataan yhdellä sopimuksella ”yritykselle”. Yhtiön hallitus haluaa tuoda kuitenkin esille, että yhtiö ei ole asuntomanageeraukseen erikoistunut yhtiö. Lisäperusteluna on esitetty, että kohteiden **myyminen** on ensisijainen tavoite ja se olisi yhtiön toimesta ulkopuoliselle taholle mahdollista. Em. seikkojen takia myynti ei ole mahdollista ainakaan järkevään hintaan. Apporttihinnan alittavana kiinteistöt olisi myytävissä mm. huutokauppanenettelyllä. Tällöin on olemassa erittäin suuri riski, että **kohteet ostaa taho, joka ulosmittaa alkuvaiheen kuukausittaisen tuoton yhtiöstä. Vuokrauksen päätyttyä kohteet ajetaan konkurssiin ja purkuvastuu jää kaupungille.** Tällaista tapahtuu valitettavan usein.

Mikäli siirrot tulitaisiin toteuttamaan suunnitellun mukaisesti, on mm. Naistingin osalta varauduttava palvelutalojen **vastuulliseen purkamiseen** 2-5 vuoden aikajänteellä. Ensimmäisenä kohteista tulee purettavaksi Haukivuorella, johon on jo vaikea saada työntekijöitä ja asiakasmäärä vähenee. Viimeisin purkukohde tulee olemaan Vaarinsaari.

Jotta tulevat purkamiset on hoidettavissa mallikelpoisesti, vaatii se suunnittelua ja talouslaskentaa, jotta purkaminen on mahdollisimman edullista yhtiön tuloksen ja kassavirran kannalta. Tästä syystä **yhtiön sitova osingonmaksutavoite tulee asettaa alhaiseksi ja osingonmaksua tulee tarkastella talouden realiteettien mukaisesti vuosittain** ottaen huomioon tämä ratkaisu sekä eräitä muita taloussuunnitteluun vaikuttavia seikkoja, jotka jo aiemmin konsernipäätöksellä yhtiön vastuulle on määrätty ja realisoituvat todennäköisesti vuodesta 2026 lähtien.

Purkukustannukset ovat arviolta 1,2-1,4M€ ja tämä raha tulisi puskuroida yhtiön taseeseen, jolloin olisi mahdollista välttää sekoittamasta uusinwestointeja purkamiseen ja siten lainarahalla purkamisesta.

Mahdollinen siirto asettaa kiinteistöhoidon täysin ostopalveluksi. Naistingilla ei ole kohteita Mikkelin keskusta-alueen ulkopuolella. Kiinteistöiden päivittäishoidon vastuu ulkoistetaan ostopalvelulla Mikalolle ja kiinteistöhuollolle, koska heillä on jo muita kohteita ennestään palvelutalojen läheisyydessä. Samalla ratkaisu mahdollistaa tarvittaessa mm. Mikkelin Oppilaitoskiinteistöt Oy:n Otavan koulutilan asuntojen isännöintivastuun ostamisen Mikalolta.

14.1.2026

KIINTEISTÖKEHITYS NAISTINKI OY:N HALLITUS

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende