

18.4.2024

Tampereen yliopistollisen sairaalan tukisäätiö sr
Hallituksen kokous 3/2024**Aika:** Torstaina 18.04.2024 klo 15.00 – 16.30**Paikka:** Rauha-kokoustila, Finn-Medi 3, 5. kerros, Biokatu 10, Tampere tai etäosallistuminen**Osallistujat** Hanna Laine, puheenjohtaja, poistui klo 16.00
Jari Andersson, puheenjohtaja klo 16.00 alkaen
Milka Hanhela, saapui klo 15.08
Mikko Hannola
Lassi Kaleva, Teams
Kati Kristiansson, siirtyi Teamsiin klo 16.21
Juhani Sand
Tapio Visakorpi, Teamsillä klo 15.45 alkaenHeikki Oksa, asiamies, esittelijä
Sari Haapalahti, tekninen sihteeri**Kutsuttuna** Päivi Leikkola, asiakohta 5, klo 15.00 – 15.30
Antti Ojala, asiakohta 6, Teams klo 15.30 – 16.00**1. Kokouksen avaaminen**

Puheenjohtaja toteaa kokouksen osallistujat ja avaa kokouksen.

Päätös: Puheenjohtaja avasi kokouksen ja todettiin osallistujat.

2. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kutsu hallituksen kokoukseen lähetetään kirjallisesti tai sähköisesti kullekin jäsenelle vähintään viisi päivää ennen kokousta. Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on yli puolet hallituksen jäsenistä, joihin kuuluu puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja (Tukisäätiön säännöt 7 §).

Kutsu kokoukseen on toimitettu 10.4.2024 hallituksen jäsenille.

Päätös: Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

- - -

8. Kissanmaan Y-talon kiinteistön lunastus ja myynnin verovaikutukset

Tukisäätiön asiamies on neuvotellut Pirkanmaan hyvinvointialueen tukipalvelujohtajan ja hallintopalvelujohtajan kanssa 28.3.2024 Y-talon lunastuksesta. Hyvinvointialueen johdossa on jouduttu, osana talouden sopeuttamistoimia, tarkastelemaan kaikkia hyvinvointialueen menoja. Tarkastelun yhteydessä myös Y-talon lunastusarvo on noussut esiin.

18.4.2024

Y-talon arvonmääritys tehtiin viimeksi elokuussa 2023. Tällöin päädyttiin Y-talon arvoksi 4,715 milj. euroa. Tämä perustui Catellan arvioon markkina-arvosta (markkina-arvo myytäessä kohde yhtenä kokonaisuutena ja kohteen säilyessä vuokratkäytössä), joka oli 4,8 milj. euroa, ja A-Insiöörien arviosta teknisestä arvosta (tekninen arvo, jolla tarkoitetaan rakennuksen ja siihen liittyvien piharakennusten arvoa tämänhetkisessä kunnossa), mikä oli 4,63 milj. euroa. Tukisäätiön hallitus hyväksyi tämän arvion kokouksessaan 7.9.2023.

Markkina-arvon laskennassa arvo on muodostunut sille oletukselle, että asunnonvuokraustoiminta jatkuu myös tontin vuokrasopimuksen loppumisen (31.12.2048) jälkeen. Jos lasketaan lunastusarvo perustuen odotettavissa olevaan tuottoon tontin vuokrasopimuksen ajalta, markkina-arvo laskisikin tasolle 3,854 milj.€. Jos tämä otetaan mukaan Kissanmaan Y-talon kiinteistön arvoa määriteltäessä, uudeksi arvoksi tulisi 4,3 milj. euroa (keskiarvo aikaisemmasta arviosta 4,715 milj.€ ja 3,854 milj.€). Y-talon markkina-arvoa koskeva tuottooperusteinen laskelma on kokouksessa liitteenä 4.

Tukisäätiön hallitus päätti 29.2.2024, että Y-talon lunastusmaksun käytöstä tarvitaan Kiinteistö oy Kissanmaan Y-talon hallituksen ja Tays tukisäätiön hallituksen hyväksymä suunnitelma. Suunnitelmassa otetaan huomioon lunastussumman mahdolliset veroseuraamukset ja Tays tukisäätiön laina Kiinteistö oy Kissanmaan Y-talolta.

Tukisäätiön asiamies ja Kiinteistö-oy Kissanmaan Y-talon toimitusjohtaja neuvottelivat 5.4.2024 BDO oy:n veroasiantuntija KTM Antti Suulamon kanssa Kissanmaan Y-talon lunastukseen liittyvistä käytännön toimenpiteistä ja veroseuraamuksista.

Kun Pirkanmaan hyvinvointialue lunastaa Kissanmaan Y-talo -kiinteistön, ei kiinteistö-oy:lle jää enää kiinteistöä. Kiinteistö-oy Kissanmaan Y-talo ei ole varautunut rakentamaan lunastussummalla uutta asunnonvuokraukseen soveltuvaa kiinteistöä, koska ”kovan rahan” rakentaminen edellyttäisi niin korkeaa vuokratasoa, ettei se sovellu Kissanmassu-yhtiöiden asunnonvuokraustoimintaan. Vaihtoehtoisiksi jää yhtiön purkamisen tai jättämisen ”pöytälaatikkoon”. Viimeksi mainittu ei ole tarkoituksenmukaista.

Kun Kiinteistö-oy Kissanmaan Y-talo saa lunastussumman, maksetaan pois pankkilainat ja verot. Yhtiön myyntivoitto mahdollistaisi osingonjaon omistajalle, esimerkiksi 2 milj. euroa, jolla kuitattaisiin Tays tukisäätiön velka Kiinteistö-oy Kissanmaan Y-talolle. Sen jälkeen yhtiö voitaisiin purkaa ja jäljellä olevat rahavarat siirtyisivät omistajalle eli Tays tukisäätiölle. Tukisäätiön hallitus voi aikanaan sitten päättää, käyttääkö se nämä rahat mahdollisesti Kiinteistö-oy Kissanmassun rahoittamiseen.

BDO oy:n veroasiantuntija Suulamon laatima muistio kiinteistön lunastuksen verovaikutuksista on tallennettu kokouspäivän kansioon liitteeksi 5.

Päätösehdotus:

Hallitus päättää hyväksyä osaltaan Kissanmaan Y-talon lunastussummaksi 4,3 milj. euroa. Hallitus päättää esitetyn suunnitelman mukaisesti edellyttää lunastuksen toteuduttua, että Kiinteistö-oy Kissanmaan Y-talo jakaa Tays tukisäätiölle 2 miljoonan euron suuruisen osingon, jolla kuitataan tukisäätiön samansuuruinen laina kiinteistöosakeyhtiöltä. Tämän jälkeen käynnistetään kiinteistö-oy:n purkamisen.

Päätös: Hallitus hyväksyi Kissanmaan Y-talon lunastussummaksi 4,3 milj. euroa.

18.4.2024

Hallitus päätti esitetyn suunnitelman mukaisesti edellyttää lunastuksen toteuduttua, että Kiinteistö-oy Kissanmaan Y-talo jakaa Tays tukisäätiölle 2 miljoonan euron suuruisen osingon, jolla kuitataan tukisäätiön samansuuruinen laina kiinteistöosakeyhtiöltä. Tämän jälkeen käynnistetään kiinteistö-oy:n purkaminen ja varojen käytöstä päätetään erikseen lunastuksen toteuduttua.

- - -

13. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.30.

Otteen oikeaksi todistaa

Heikki Oksa
asiamies

