



Vastaanottaja

Kouvolan kaupunginhallitus

Muutoksenhaunainen päätös

Kouvolan kaupunginvaltuusto, 19.09.2022, 84

Valittaja

Joni-Petri Mörk asiakumppaneineen

LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. antamaan lausuntonsa asiassa tai mikäli kunnan hallintosäännön määräykset sitä edellyttävät, hankkimaan valtuuston lausunnon.
2. vastaamaan valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausumaan esitetystä selvityksestä.
3. antamaan selvityksen siitä, mitä asiassa on mahdollisesti päätetty päätöksen täytäntöönpanon osalta sekä vastaamaan vaatimukseen päätöksen täytäntöönpanon kieltämisestä koskevan vaatimuksen osalta.
4. toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Lausuntoon pyydetään myös laatimaan numeroitu luettelo sen liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmän vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Mikäli asia sisältää salassa pidettäviä asiakirjoja, hallinto-oikeus pyytää tekemään niihin tarvittavat merkinnät sen mukaan, mikä on viranomaisen käsitys asiakirjojen salassa pidosta.

Viranomaista pyydetään ilmoittamaan se osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoitte). Prosessiosoitteen muutoksesta on viipymättä ilmoitettava hallinto-oikeudelle. Mikäli prosessiosoitetta ei ole ilmoitettu, tiedoksianto toimitetaan viranomaisen yleiseen asiointiosoitteeseen.

Lausunto ja pyydetty asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 10.11.2022. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi. Salassa pidettäviä tietoja sisältävät asiakirjat tulee lähettää salattuna sähköpostina tai turvaviestinä.

Lausunnon liitteenä lähetettävät mahdolliset liitetiedostot tulee yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

Lisätietoja sähköisten asiakirjojen nimeämisestä on osoitteessa
<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/sahkoinenasiointipalvelu/hallinto-jaerityistuomioistuintenasiointipalvelu.html>

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 2061/2022.

LIITTEET
Valitusasiakirjat

Pirita Hänninen
lainkäyttösihteeri

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle**Asia** Kunnallisvalitus**Päätös, johon haetaan muutosta**

Kouvolan kaupunginvaltuusto 19.9.2022 § 84, ”Kiinteistökaupan hyväksyminen, Hemsö Oy”

Valittaja(t) Joni-Petri Mörk, Kouvolan kaupungin jäsen
Ukko Bamberg, Kouvolan kaupungin jäsen
Miia Witting, Kouvolan kaupungin jäsen
Vesa Vainio, Kouvolan kaupungin jäsen
Juha Huhtala, Kouvolan kaupungin jäsen
Sari Melkko, Kouvolan kaupungin jäsen
Laila Uljas, Kouvolan kaupungin jäsen
Juha Rantakaulio, Kouvolan kaupungin jäsen
Toni Vainikka, Kouvolan kaupungin jäsen
Lasse Ahola, Kouvolan kaupungin jäsen
Juha Ripattila, Kouvolan kaupungin jäsen
Garita Sundström, Kouvolan kaupungin jäsen
Jari Sipari, Kouvolan kaupungin jäsen
Janne Pahkala, Kouvolan kaupungin jäsen
Tiina Hämäläinen, Kouvolan kaupungin jäsen
Mia Ylä-Outinen, Kouvolan kaupungin jäsen
Johanna Pyötsiä, Kouvolan kaupungin jäsen
Teemu Koistinen, Kouvolan kaupungin jäsen
Sheikki Laakso, Kouvolan kaupungin jäsen
Mikko Jaanu, Kouvolan kaupungin jäsen
Janne Patjas, Kouvolan kaupungin jäsen
Riitta Schneider, Kouvolan kaupungin jäsen
Jarmo Uttala, Kouvolan kaupungin jäsen
Toni Lampiranta, Kouvolan kaupungin jäsen
Tommi Immonen, Kouvolan kaupungin jäsen
Aimo Rautiainen, Kouvolan kaupungin jäsen

Juhani Palmros, Kouvolan kaupungin jäsen

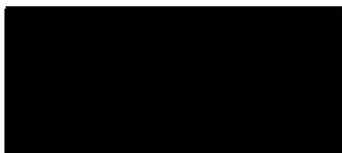
Tuija Ranta, Kouvolan kaupungin jäsen

Ville Lehtonen, Kouvolan kaupungin jäsen

Pertti Paloranta, Kouvolan kaupungin jäsen

Prosessiosoite

Joni-Petri Mörk



Vaatimukset

1. Hallinto-oikeus määrää kiireellisesti päätöksen täytäntöönpanokieltoon, kunnes se on ratkaissut valituksen;
2. Hallinto-oikeus kumoaa Kouvolan kaupungin valtuuston mainitun päätöksen;
3. Hallinto-oikeus kumoaa asiassa syntyneiden asiakirjojen salassapitoa koskevan päätöksen;
4. Hallinto-oikeus määrää Kouvolan kaupungin korvaamaan laillisine korkoineen asiassa syntyneet oikeudenkäyntikulut, jotka tässä vaiheessa ovat 1729,80 euroa.

Perustelut

1. Täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019, hallintoprosessilaki) 122 §:n 1 mom. mukaan päätöstä ei saa laittaa täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Poikkeuksena tähän on muun muassa säännöksen 3 mom. 1 k. mukaisesti se, mikäli päätös voidaan laittaa täytäntöön vailla lainvoimaa, jos niin on säädetty. Kuntalain (410/2015) 143 § mahdollistaa päätöksen laittamisen täytäntöön ennen lainvoimaisuutta, mutta vain, mikäli valitus kävisi täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

Mikäli Kouvolan kaupunginhallitus tai muu kunnan viranomainen laittaisi kyseisen päätöksen täytäntöön, so. tekisi kiinteistökaupan, kävisi valituksemme hyödyttömäksi, koska omaisuus siirtyisi jo ostajalle.

Edellä kerrotusta loogisesti seuraa se, että hallinto-oikeuden on syytä kiireellisesti määrätä tehty päätös täytäntöönpanokieltoon.

2. Valitusperusteet

Viranomainen on ylittänyt toimivaltansa.

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Päätös on lainvastainen.

2.1. Toimivallan ylittäminen

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan pysyvien aineellisten vastaavien ja siten myös kiinteistöjen luovuttamisesta toimivaltainen vielä päätöksentekohetkellä on ollut kaupunginhallitus (uudessa hallintosäännössä tekninen lautakunta). Koska Suomessa noudatetaan ns. jäykkien toimivaltarajojen periaatetta, sitoo toimivallan delegointia koskeva päätös (hallintosääntö) myös valtuustoa itseään, eikä se puuttuvan toimivallan vuoksi ole voinut päättää asiasta (kunnan sisäinen toimivallan ylitys). Liioin valtuustolla ei ole ollut toimivaltaa päättää myöskään vuokrasopimuksesta, sillä toimivalta päättää sopimuksista on hallintosäännön 23 §:n mukaan kuulunut tekniselle lautakunnalle. Hallintosäännön 21 §:n mukaan myös sijoittamista koskeva toimivalta on kaupunginhallituksella. Kysymykseen salassapitoa koskevasta toimivallasta palaamme jäljempänä.

Edellä mainituilla perusteilla valtuusto on ylittänyt toimivaltansa, koska toimivalta tehdä kyseiset päätökset on kuulunut toiselle viranomaiselle.

2.2. Virheellinen menettelytapa

Kouvolan kaupungin valtuuston käsitellessä valituksenalaista asiaa, joutuivat valtuutetut ja varavaltuutetut päättämään asiasta luonnosasiakirjojen pohjalta. Esimerkiksi kauppakirjan ja vuokrasopimusten osalta valtuutetuille toimitettiin versiot, joissa ei ollut kiinteistökohtaisia kauppasummia. Varavaltuutetuille niitäkään ei toimitettu etukäteen, vaan osin vasta kokouksessa.

Kokouksen julkisen luonteen vuoksi, valtuutetut ja varavaltuutetut eivät saaneet myöskään kysyä salassa pidettäväksi määritellyistä asiakirjoista. Valtuuston puheenjohtaja ei myöskään tarjonnut mahdollisuutta käsitellä asiaa suljetuin ovin. Toisaalta voidaan myös kyseenalaistaa se, onko asiakirjat salattu lainmukaisesti. Tähän kysymykseen palataan jäljempänä.

Kauppakirjoihin oli myös merkitty useita mahdollisia ostajia, joten valtuusto ei asiasta päättäessään tosiasiallisesti edes tiennyt kenelle se kiinteistöjä oli myymässä.

Asiakirjoissa oli muitakin puutteita. Ensinnäkään asiassa ei ollut tehty erikseen riskianalyysiä. Päätöksen liitteenä olleessa vaikutusten arviointia koskevassa asiakirjassa esimerkiksi taloudellisia vaikutuksia käsittelevä osio oli vallinainen, eikä siinä tai muussakaan asiakirja-aineistossa kerrottu sitä, mitkä kiinteistöjen nykyiset jäännösarvot ovat taseessa, jolloin valtuutetut joutuivat päättämään asiasta tietämättä tarkkaan, paljonko päätösten kirjanpidollinen vaikutus olisi kaupungin tuloslaskelmaan.

Aineisto ei sisältänyt myöskään tietoa siitä, kuinka paljon myynnin kohteena oleviin paloasemakiinteistöihin on saatu avustusta palosuojelurahastolta. Rahaston vakiintuneen käytännön mukaan omistajan vaihtuminen ei tukikelpoiseksi tahoksi johtaa tilanteeseen, jossa rahasto perii maksamansa valtionavustuksen takaisin ainakin osittain. Lisäksi takaisinperintää voi tulla myös Edukon käytössä olevista tiloista, mikäli näiden peruskorjauksen yhteydessä on saatu valtionavustusta. Tietoa siitä, oliko tällaisia avustuksia saatu, ei asiakirja-aineistossa kerrottu.

Valtuustolle annettiin myös virheellistä tietoa sen osalta, etteivät vuokrat tulisi tulevaisuudessa nousemaan. Todellisuudessa vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokria ei myöskään tulisi sitoa tähän, vaan rakennusten käyttökustannusindeksiin.

Myös asiakirja-aineistossa on virheitä. Tällaisia on esimerkiksi paloasemien kohdalla liitteessä (kooste vuokramalleista ja vuokratasoista).

Tässä yhteydessä on myös syytä kyseenalaistaa kaupungin tulkinta kuntalain 130 §:n 1 ja 2 momenttien etusijajärjestyksestä. Kuten kuntalain esitöistä (HE 268/2014 vp, s. 233/I) käy ilmi, on 2 momentin tarkoittama arviokirjamenettely vaihtoehto 1 momentin mukaiselle julkiselle kilpailutukselle tilanteessa, jossa kiinteistöä ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista luovuttaa tarjouskilpailun perusteella. Tässä kokonaisuudessa kaupunki ei ole arvioinut mitenkään sitä, olisiko sen ensisijaisesti tullut soveltaa 1 momenttia ennen siirtymistä mitä ilmeisemmin toissijaiseen 2 momentin mukaiseen menettelytapaan. Lisäksi tämä arvio tulisi tehdä jokaisen kiinteistön osalta erikseen.

Edellä mainitut menettelyvirheet ovat niin hallintolain kuin kuntalain vastaisia.

2.3. Lainvastaisuus

Valtuuston päätöksen myötä kaupunki on mitä ilmeisemmin sitoutumassa paloasemien vuokraukseen, vaikka pelastustoimen järjestäminen ei 2023 alkaen edes kuulu sen toimialaan. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon annettun lain (616/2021, voimaantulolaki) 22 §:ssä on säädetty kunnan järjestämän pelastustoimen toimitilojen kohtalosta hyvinvointialueiden saadessa kyseisten palvelujen järjestämisen vastuulle. Tässä säännöksessä säädetään myös siitä, millaisia sopimuksia hyvinvointialue voi kunnan kanssa tehdä. Jos kunta ei kiinteistöjä omista, ei sillä ole perusteta sitoutua sopimusiinkaan.

Päätöksellään kaupunki on sitoutunut sekä vuokraamaan (käyttöoikeussopimus) että tosiasiassa hankkimaan (käyttöoikeussopimus) keskuskeittiön. Näiltä osin asiassa ei ole noudatettu lakia julkista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, hankintalaki).

Käytännössä kaupunki on myös sitoutunut asiassa keskuskeittiötä koskevaan hankintaan ja antanut vieläpä sopimuskumppanilleen avoimen valtakirjan koskien kustannuksia sitomalla vuokran prosentiosuudella kokonaiskustannuksiin. Näin siitäkkin huolimatta, ettei hankesuunnitelmassa tai kustannuslaskelmassa ole näin tehty. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että valtuusto on luovuttanut talousarvion laadintaa koskevaa päätösvaltaa investointien kokoluokan osalta sopimuskumppanille.

Päätös voi johtaa myös tilanteeseen, jossa Mansikkamäen koululle tarvitaan uudet tilat kouluruokailua varten, mikäli keskuskeittiö rakentuukin jonnekin muualle. Nykyisellään oppilaat ruokailevat keskuskeittiön tiloissa. Tämä vaarantaa vakavasti perusopetuksesta toimivaltaisen viranomaisen (lautakunnan) kyvyn järjestää palvelut lainmukaisesti.

Kaupunki ei myöskään ole mitenkään varmistanut sopimuksellisesti, etteivät kiinteistöt tulevaisuudessa päädy esimerkiksi ulkomaiseen omistukseen ja edelleen kolmannelle osapuolelle. Muutoinkin hallinto-oikeuden on syytä ottaa kantaa kunnan järjestämisvastuuta koskevaan kysymykseen erityisesti huomioiden perustuslakivaliokunnan sote-uudistuksen yhteydessä esittämät kannat riittävän oman tuotannon turvaamisesta.

2.4. Salassapidon lainvastaisuus

Edellä mainitut asiakirjat on salattu viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, julkisuuslaki) 24 §:n 17 kohdan (638/2021) ja 20 kohdan (604/2018) perusteella kokonaan. Molemmat säännökset ovat julkisuusolettamaisia eli salausperusteen käyttö pitäisi perustella. On täysin kestäväntöntä, että kunnan tekemä kauppakirja tai vuokrasopimus olisivat liikesalaisuudeksi määriteltävissä erityisesti, kun käsitettä tarkastellaan liikesalaisuuslain (595/2018) 2 §:ssä säädetyn valossa.

Salattaessa asiakirjoja ei ole myöskään eritelty mitkä kohdat ovat liikesalaisuuksia ja miksi. Salauksen yhteydessä ei myöskään ole arvioitu sitä, että mikäli osa asiakirjojen sisältämistä tiedoista olisikin liikesalaisuuksia, niin olisiko kuitenkin muilta osin asiakirjat voitu julkaista.

Kouvolassa 6.10.2022



Joni-Petri Mörk



Ukko Bamberg



Miia Witting



Vesa Vainio



Juha Huhtala



Sari Melkko



Laila Uljas



Juha Rantakaulio



Toni Vainikka



Lasse Ahola



Juha Ripattila



Garita Sundström



Jari Sipari



Janne Pahkala



Tiina Hämäläinen



Mia Ylä-Outinen



Johanna Pyötsiä



Teemu Koistinen



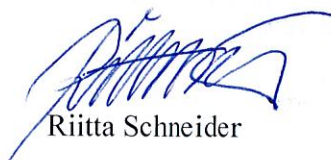
Sheikki Laakso



Mikko Jaanu



Janne Patjas



Riitta Schneider



Jarmo Uttala



Toni Lampiranta



Tomi Immonen



Aimo Rautiainen



Juhani Palmros



Tuija Ranta



Ville Lehtonen



Pertti Paloranta

LIITTEET

1. Kouvolan kaupungin valtuuston päätös 19.9.2022 § 84 (pätös, josta valitetaan).
2. Ote valtuuston pöytäkirjasta 19.9.2022 nähtävillä pitoa koskevalta sivulta.

Pöytäkirjan tarkastus

Paula Werning, puheenjohtaja

Katja Tommiska, sihteeri

Kimmo Jokiranta, pöytäkirjan tarkastaja

Kirsi Kekki, pöytäkirjan tarkastaja

Pöytäkirja on tarkastettu 26.9.2022.

Pöytäkirjan § 90 tarkastettiin kokouksessa.

Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on nähtävänä

Yleisessä tietoverkossa, Kouvolan kaupungin verkkosivuilla 26.9.2022 lähtien.

Pöytäkirjan § 90 julkaistiin yleiseen tietoverkkoon nähtäville 20.9.2022.

HAO Itä-Suomi

Lähtettäjä: Mörk Joni-Petri [REDACTED]
Lähetetty: torstai 6. lokakuuta 2022 12.46
Vastaanottaja: HAO Itä-Suomi
Aihe: Kunnallisvalitus Kouvolan kaupunginvaltuusto 19.9.2022
Liitteet: 2022 10 06 Kunnallisvalitus Hemsö.pdf; liite1.PDF; liite2.pdf

Tervehdys

Liitteenä kunnallisvalitus Kouvolan kaupunginvaltuuston päätöksestä 19.9.2022 § 84.

Leijonan mieltä!

-Joni Mörk
[REDACTED]

Kouvolan kaupunginvaltuutettu
Teknisen lautakunnan puheenjohtaja
Teknisen lautakunnan lupajaoksen puheenjohtaja
Kymsoten yhtymävaltuuston jäsen
Kymsoten perussuomalaisten valtuustoryhmän puheenjohtaja
Hyvinvointialueen valtuutettu
Hyvinvointialueen 1. varapuheenjohtaja
Hyvinvointialueen perussuomalaisten valtuustoryhmän puheenjohtaja
Perussuomalaisten Kymen piirin 1. varapuheenjohtaja

Kiinteistökaupan hyväksyminen, Hemsö Oy

962/00.04.02/2022

Kaupunginhallitus 11.04.2022 § 107

Valmistelija: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013,
katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kiinteistösalkun myynnin taustaa

Kaupungin Tilapalvelujen tehtävä on tarjota terveet, turvalliset ja tehokkaat tilat kaupungin omille toiminnoille. Kiinteistöjen omistaminen ei ole itseisarvo, eikä kiinteistösijoittaminen ole kaupunkien ydintoimintaa. Myymällä muiden toimijoiden käytössä olevia kaupungin omistamia rakennuksia, kaupunki ei enää jatkossa kantaisi taloudellisia ja toiminnallisia vastuita ja riskejä näistä kiinteistöistä, eikä toimisi kiinteistösijoittajana (Eduko, paloasemat). Myyntisalkussa pitää olla houkuttelevuutta ja hyviä kohteita, jos salkku halutaan saada myydyksi ja tavoitellaan myyntivoittoa. Ehdotetussa myyntisalkussa on tämän vuoksi myös oman toiminnan käytössä olevia kohteita. Rajalliset resurssit, niin henkilöstö- kuin erityisesti taloudelliset resurssit, kohdistettaisiin jatkossa entistä tehokkaammin oman toiminnan käytössä oleviin rakennuksiin. Kaupungin lainakannan kasvu jäisi ennakoitua pienemmäksi. Rakennuksien korjausvelka on suuri ja kasvava, ellei joko rakennuskantaa selkeästi vähennetä tai kasvateta merkittävästi kunnossapito- ja investointisummia. Riski käyttäjämuutosten aiheuttamista tyhjästä kiinteistöistä vuokrasopimuksen päättyessä siirtyisi pois kaupungilta. Markkinatilanne on hyvä kaupan toteuttamiseen. Kyse on kertaluonteisesta mynnistä, eikä tällä hetkellä ole suunnitelmassa myydä muita omassa käytössä olevia rakennuksia.

Kaupunki omistaa tiloja tällä hetkellä n. 450t m², joista myyntisalkussa on 51t m² ja joista 19t m² kaupunki itse jäisi vuokralle. Muut kaupungit ovat myyneet vanhoja ja rakenteilla olevia rakennuksia ja suunnittelevat uusia tiloja yhdessä yhteiskuntasijoittajien kanssa. Kouvola on lähestynyt 4-5 yhteiskuntasijoittajaa, joista kahdelta on saatu indikatiivinen tarjous. Molemmat indikatiiviset tarjoukset käsitellään kaupunginhallituksessa erikseen. Nyt käsiteltävänä oleva tarjous on Hemsö Suomi Oy:n tekemä. Toinen saaduista tarjouksista koskee eri rakennuksia kuin nyt käsiteltävänä oleva tarjous ja se koskee rakennuksien myyntiä tasearvoin ilman myyntivoittoa.

Aihetta on käsitelty 7.12.2021 kaupunginhallituksen ja ryhmäpuheenjohtajien kokouksessa sekä kaupunginhallituksen ja valtuuston yhteisessä iltakoulussa 23.02.2022, iltakoulumateriaali on **liitteenä**. Iltakoulussa esiteltiin myös Hemsö - johtava

yhteiskuntakiinteistösijoittaja -esitys sekä kiinteistösalkun myynnistä tehty vaikutusten ennakoarviointi, jotka ovat **liitteenä**.

Aiesopimus sisältää päätöksen yksinoikeudesta, eli aiesopimuksen aikana samoista kohteista ei käydä neuvotteluja kenenkään kolmannen osapuolen kanssa. Samalla aiesopimus on osoitus selvittää mahdollinen keskinäinen kauppa. Aiesopimuksen nojalla ostajaehdokas tekee Due Diligence-vaiheen (myöhemmin DD), eli tutkii tarkasti kohteiden taustat (ml. kunnan, korjaustarpeet, kiinteistön PTS:n eli pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman). Aiesopimus ei velvoita lopulliseen sopimukseen, mutta on molemmin puolinen tahtotilan osoitus.

Hemsön kanssa tehtävän aiesopimuksen sisältö

Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävässä aiesopimuksessa esitetään, että kaupunki myy olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle. Kohteet ovat Eduko Oy:n kampus Utinkadulla (Utinkatu 85 ja Utinkatu 44- 48 pois lukien oppilajasuntolat), pääpaloasema, Myllykosken ja Kuusankosken paloasema, Kouvola-talo, Sarkolan ja Mansikkamäen koulut sekä keskuskeittiö. Keskuskeittiö joko peruskorjataan tai rakennetaan uudisrakennus.

Aiesopimuksen sisältö: kauppahinta, maanvuokrasopimuksen keskeiset ehdot (aika), vuokrasopimuksen ehdot (aika, elinkustannusindeksi, pääoma vai kokonaisvuokra), prosessi, yksinoikeus, voimassaolo, salassapito, sitovuus ja kulut. Aiesopimuksen pohjalta päätetään joko kiinteistöjen myynnistä tai puretaan aiesopimus. Molemmat osapuolet vastaavat omista kuluistaan. Aiesopimuksen luonnos on **liitteenä**.

Rakennusten velaton kauppahinta on esitetty indikatiivisessa tarjouksessa, joka on **liitteenä**. Kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta vastaa Hemsö.

Kaupunki allekirjoittaa kaupan yhteydessä kaikkiin kohteisiin erilliset 10 - 25 -vuotiset määräaikaiset vuokrasopimukset, paitsi Kuusankosken pelastusaseman osalta vuoden 2026 loppuun asti. Edukon ja paloasemien osalta pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset on jo allekirjoitettu vuokralaisen kanssa, ja ne siirtyisivät sellaisenaan uudelle omistajalle. Pitkät vuokrasopimukset ovat molempien etu. Vuokralaisen näkökulmasta vuokraa ei pääse yllättäen nostamaan ja toisaalta ostajalla varmuus pitkästä vuokranmaksusta. Edukon osalta vain 10 vuoden sopimukset, Edukon tahdon mukaisesti.

Kaupunki vuokraa kaupan yhteydessä kohteiden tontit Hemsölle vähintään 50-vuotisilla maanvuokrasopimuksilla. Edukon kampuksen, Myllykosken ja Kuusankosken paloaseman ja Kouvola-talon osalta tontit sisältyvät tarjoukseen.

Vuokrasopimukset voivat olla joko pääomavuokrasopimuksia tai kokonaisvuokrasopimuksia. Pääomavuokra-mallissa vuokralainen itse hoitaisi ylläpidon.

Aiesopimus prosessi

Jos aiesopimus päätetään tehdä, tekee Hemsö seuraavaksi teknisen, ympäristö- ja juridisen DD-tarkastelun kohteiden osalta. Kaupunki toimittaa kaiken tiedon kohteista ja vastaa ostajan kysymyksiin. Samalla varmistetaan, että täytetään kuntien kiinteistövarallisuuden luovuttamista sekä valtioneukia koskevan lainsäädännön vaatimukset. Neuvotellaan kohteiden kauppasopimuksesta sekä vuokrasopimuksista. DD-vaiheen arvioitu kesto on vähintään noin kaksi kuukautta. Kun kauppasopimus ja vuokrasopimukset ovat osapuolia tyydyttävässä valmiudessa, vie kaupunki järjestelyn poliittiseen päätöksentekoon. Alustavan aikataulun mukaan asia käsitellään kaupunginhallituksessa joko 6.6., 20.6 tai 15.8. Valtuustossa asia käsitellään joko 13.6 tai 19.9. Päätöksen tultua lainvoimaiseksi voidaan allekirjoittaa kauppakirjat ja omistajuus siirtyy.

Kiinteistöjärjestely on mahdollista toteuttaa kuntalain 130 §:n mukaisesti suoraan valitun kumppanin kanssa, kun kaupunki on hankkinut kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisen hinta-arvion kiinteistöjen markkina-arvosta. Kaupunki on hankkinut kaksi kiinteistöarviota kohteista puolueettomalta arvioijalta. Arviokirjat ovat **liitteenä**, luonnosversiot.

EU:n valtioneukisääntöjen mukainen valtiotuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklaan 1. Jotta vältetään riski tehdyn SEUT 107(1) artiklassa tarkoitetusta kielletystä valtioneudesta Hemsölle, hinta-arviossa huomioidaan kiinteistöjä koskevat, suunnitellut sopimusjärjestelyt (erityisesti suunniteltu tilojen takaisinvuokraus kaupungille sekä tällöin sovellettava vuokrataso ja vuokra-aika).

Kiinteistöjen myynti ja tilojen takaisinvuokraus kaupungille eivät sisällä hankintalain soveltamisalaan kuuluvia hankintoja. Näin ollen sopimuksia ei tarvitse kilpailuttaa hankintalain menettelyllä. Keskuskeittiön uudis- tai korjausrakentamishanke on julkinen hankinta, jonka kaupunki kilpailuttaa hankintana. Näissä kilpailutuksissa kaupunki toimii hankintayksikkönä. Urakoiden toteutussopimukset siirretään Hemsö Suomi Oy:n nimiin mahdollisen kaupan jälkeen. Tämän jälkeen Hemsö vastaa toteutusvaiheesta ja rahoittaa hankkeet.

Liitteenä olevat asiakirjat ovat salassa pidettäviä julkisuuslain 24.1 §:n 17 ja 20 kohdan perusteella.

Toimitilajohtaja Katja Ahola ja talousjohtaja Hellevi Kunnas ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013,
katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehdään aiesopimus, jonka tarkoitus on johtaa kiinteistökauppaan, jossa kaupunki myy selostusosassa esitetyn listauksen mukaiset olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle,
2. kaupan toteutuessa kaupunki vuokraa rakennusten sijaintikiinteistöt Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, ja Hemsö Suomi Oy vuokraa rakennusten tilat takaisin kaupungille määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n kanssa neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti ja
3. kaupunginhallitus hyväksyy Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävien vuokrasopimusten selostusosassa esitetyt keskeiset sopimusehdot ja hyväksyy määräaikaisten vuokrasopimuskausien pituudet.

Järjestelyyn liittyvistä maanvuokrasopimuksista päätökset tekee kaupungin toimivaltainen viranomainen.

Aiesopimus ei velvoita lopulliseen myyntipäätökseen, mutta on molemmin puolinen tahtotilan osoitus. Lopullisen myyntipäätöksen tekee valtuusto Due Dillinge –vaiheen päätyttyä.

Asian käsittely:

Keskustelun aikana jäsen Ukko Bamberg teki Janne Patjaksen ja Liisa Varjolan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

” Perussuomalaiset eivät hyväksy sopimusta ja esittävät, että sopimusta ei tehdä.

Perusteet:

1. Kriittistä infraa (pelastusasemat, koulut) ei tule myydä ulkomaisten käsiin.
2. Sopimus tulee kuntalaisille, Kymenlaaksolaisille ja suomalaisille veronmaksajille pidemmässä ajassa kalliimmaksi kuin oma omistaminen.
3. Hemsö on Ruotsalainen sijoitusyritys, joka ei harjoita hyväntekeväisyyttä, vaan lähtökohtaisesti hakee 5-6% voittoa sijoitettuun pääomaan nähden.
4. Hemsön kate menee Ruotsiin, jolla on vaikutusta Suomen talouteen ja siten köyhdyttää talouttamme.
5. Kriittisen infran osalta menetämme yksinoikeudellisen päätäntävällän.

6. Hemsötä ei sido mitkään määräykset olla myymättä edelleen kiinteistöjä, jos maariski kasvaa liian suureksi.

7. Aiesopimuksesta ei selviä millaisiin sanktioihin tai sakkomaksuihin joudumme, mikäli varsinaista sopimusta ei tehdä.

8. Perussuomalaiset kannattavat sellaisten kiinteistöjen myyntiä, jossa meillä ei ole kriittistä toimintaa, kuten Kouvola-talo tai teatteri.

9. Hyvinvointialue on halukas ostamaan toimintansa kannalta tarvitsemiaan kriittisiä kiinteistöjä. Veronmaksajien kokonaisuus on, että hyvinvointialueen tarvitsemat kiinteistöt myydään hyvinvointialueelle. Tämä parantaa kustannusten kokonaishallintaa, omistajuutta sekä päätäntävaltaa, sekä pienentää veromaksajien verorasituksen korotuspaineita.”

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta äänestävät ”jaa”, ja ne, jotka kannattavat Ukko Bambergin muutosesitystä, äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja esitti, että äänestys toimitetaan nimenhuutona. Puheenjohtajan esitykset hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Nyberg, Karvonen, Raunio, Witting, Hovi, Kekki, Aikio, Leppänen) ja 5 ei-ääntä (Bamberg, Patjas, Villikka, Varjola, Jokiranta). Puheenjohtaja totesi Ukko Bambergin muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi toimitilajohtaja Katja Aholalle ja talousjohtaja Hellevi Kunnakselle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus piti asian käsittelyn jälkeen kokoustaunon klo 17.19 – 17.30.

Kaupunginhallitus 12.09.2022 § 242

Valmistelija: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kiinteistökaupan sisältö

Aiemmin allekirjoitetun aiesopimuksen mukaisesti esitetään, että kaupunki myy olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle. Kohteet ovat Eduko Oy:n kampus Utinkadulla (Utinkatu 85 ja Utinkatu 44- 48 pois lukien oppilajasuntolat), pääpaloasema,

Myllykosken ja Kuusankosken paloasema, Kouvola-talo, Sarkolan ja Mansikkamäen koulut sekä uudiskeskuskeittiö.

Aiesopimuksessa oli kirjattu kauppahinta, maanvuokrasopimuksen keskeiset ehdot (aika), vuokrasopimuksen ehdot (aika, elinkustannusindeksi, pääoma vai kokonaisvuokra), prosessi, yksinoikeus, voimassaolo, salassapito, sitovuus ja kulut.

Rakennusten velaton Rakennusten velaton kauppahinta on 96 809 716 euroa. Kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta vastaa Hemsö.

Kaupunki allekirjoittaa kaupan yhteydessä kaikkiin kohteisiin erilliset 10 - 25 -vuotiset määräaikaiset vuokrasopimukset, paitsi Kuusankosken pelastusaseman osalta vuoden 2026 loppuun asti. Edukon ja paloasemien osalta on jo aiemmin allekirjoitettu pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset, niitä täydennetään lisäliitteellä. Liite tarkentaa kokonaisvuokran rakennetta, esimerkiksi Edukon osalta ylläpitovuoka on kiinnitetty indeksiin, jatkossa ylläpitovuokra laskutetaan toteuman mukaan. Pitkät vuokrasopimukset ovat molempien etu. Vuokralaisen näkökulmasta vuokraa ei pääse yllättäen nostamaan ja toisaalta ostajalla varmuus pitkästä vuokranmaksusta. Edukon osalta vuokrasopimukset ovat vain 10 vuoden sopimuksia, Edukon tahdon mukaisesti.

Kaupunki vuokraa kaupan yhteydessä kohteiden tontit Hemsölle vähintään 50-vuotisilla maanvuokrasopimuksilla. Edukon kampuksen, paloasemien ja Kouvola-talon osalta tontit sisältyvät kauppaan. Vuokrasopimukset ovat pääomavuokrasopimuksia koulujen osalta, näiden osalta kaupunki hoitaa myös jatkossa ylläpidon. Kouvola-talon osalta kyseessä on kokonaisvuokrasopimus, jolloin ylläpitovastuu siirtyy uudelle omistajalle siirtymäjaksan jälkeen. Kouvola-talon ja keskuskeittiön osalta kaupunki vuokralaisena hoitaa siivouksen, siivous ei sisälly ylläpitovuokraan.

Edukon ja paloasemien osalta ylläpitovastuu kaupan myötä siirtyy pois kaupungilta uudelle omistajalle, niiden osalta kyseessä on voimassa olevat erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrasopimukset, joissa ylläpitovastuuta voidaan kaupan jälkeen sopia siirrettäväksi osin omistajalta vuokralaiselle, mikäli molemmat osapuolet näin sopivat.

Pääomavuokrien ja nettotuoton taso on liikesalaisuus myyntipäätöksen jälkeenkin.

Sopimusprosessi

Kevään 2022 aiesopimus päätöksen jälkeen Hemsö on tehnyt teknisen, ympäristö- ja juridisen DD-tarkastelun kohteiden osalta. Kaupunki on toimittanut kaiken löytyneen tiedon kohteista ja vastannut ostajan kysymyksiin. Samalla on varmistettu, että täytetään kuntien kiinteistövarallisuuden luovuttamista sekä valtioneuvoston koskevan lainsäädännön vaatimukset. On neuvoteltu kohteiden

kauppasopimuksesta sekä vuokrasopimuksista. Kauppasopimus ja vuokrasopimus luonnokset ovat **liitteenä**.

Keskuskeittiön hankesopimusluonnos on **liitteenä**. Keskuskeittiöstä laaditaan hankesuunnitelma kaupungin Tilapalveluiden toimesta, kauppasopimuksessa hyväksytään keskuskeittiön osalta tulevan vuokrasopimuksen pituus ja tuotto prosentti.

Alustavan aikataulun mukaan asia käsitellään valtuustossa 19.9. Päätöksen tultua lainvoimaiseksi voidaan allekirjoittaa kauppakirjat ja omistajuus siirtyä.

Asian oikeudellinen arviointi

Oikeuskäytännön mukaan kunnalla on ollut lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle. EU:n valtioneuvoston päätös ja -määräykset tulevat sovellettavaksi kuntien kiinteistökauppoihin, jos toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava markkinoilla toimiva taho.

EU:n valtioneuvoston päätös on otettu huomioon kuntalain 130 §:ssä. Kiinteistöjärjestely on mahdollista toteuttaa kuntalain 130 §:n mukaisesti suoraan valitun kumppanin kanssa, kun kaupunki on hankkinut kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisen hinta-arvion kiinteistöjen markkina-arvosta. Kaupunki on huomionnut kuntalain säännöksen ja hankkinut kaksi kiinteistöarviota kohteista puolueettomalta arvioijalta. Arviokirjat ovat **liitteenä**.

EU:n valtioneuvoston päätöksen mukainen valtiotuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklaan 1. Jotta vältetään riski tehdyn SEUT 107(1) artiklassa tarkoitettua kielletystä valtiotuesta Hemsölle, hinta-arviossa huomioidaan kiinteistöjä koskevat, suunnitellut sopimusjärjestelyt (erityisesti suunniteltu tilojen takaisinvuokraus kaupungille sekä tällöin sovellettava vuokrataso ja vuokra-aika).

Kiinteistöjen myynti ja tilojen takaisinvuokraus kaupungille eivät sisällä hankintalain soveltamisalaan kuuluvia hankintoja. Näin ollen sopimuksia ei tarvitse kilpailuttaa hankintalain menettelyllä. Keskuskeittiön uudisrakentamishanke on julkinen hankinta, jonka kaupunki kilpailuttaa hankintana. Näissä kilpailutuksissa kaupunki toimii hankintayksikkönä. Urakoiden toteutus sopimukset siirretään Hemsö Suomi Oy:n nimiin mahdollisen kaupan jälkeen. Tämän jälkeen Hemsö vastaa toteutusvaiheesta ja rahoittaa hankkeet.

Myyntivoiton/-hinnan käsittely

Kiinteistökaupan myyntihinta muodostuu kiinteistöjen tasearvoista ja niiden ylittävästä myyntivoitosta. Myyntivoitto parantaa vuoden 2022 tulosta ko. summalla ja samalla myös taseen kertynyt yli-/alijäämää paranee. Myyntihinta parantaa kaupungin rahavaroja ko. summalla. Rahavaroista voidaan sijoittaa pitkäaikaisesti joko koko summa tai osa. Ehdotuksena on, että summasta noin puolet sijoitetaan kilpailutettavalla varainhoidolla. Arvioitu tuotto-odotus on noin 5 % vuositasolla. Puolet myyntihinnasta käytetään tuleviin rahoitustarpeisiin, jolloin ei tarvita nostaa uutta lainaa ja kaupungin lainakannan taso pysyy alhaisempana.

Liitteenä olevat asiakirjat ovat salassa pidettäviä julkisuuslain 24.1 §:n 17 ja 20 kohdan perusteella.

Toimitilajohtaja Katja Ahola ja talousjohtaja Hellevi Kunnas ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen ehdotus kaupunginvaltuustolle:

Kaupunginvaltuusto päättää, että

1. kaupunki myy selostusosassa esitetyn listauksen mukaiset olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle, hintaan 96 809 716 euroa
2. kaupan toteutuessa kaupunki vuokraa rakennusten sijaintikiinteistöt Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, ja Hemsö Suomi Oy vuokraa rakennusten tilat takaisin kaupungille määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n kanssa neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti.
3. kaupunki hyväksyy Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävien vuokrasopimusten selostusosassa esitetyt keskeiset sopimusehdot ja hyväksyy määräaikaisten vuokrasopimuskausien pituudet.
4. Myyntihinnasta noin puolet sijoitetaan kilpailutettavalla varainhoidolla. Arvioitu tuotto-odotus on noin 5 % vuositasolla. Puolet myyntihinnasta käytetään tuleviin rahoitustarpeisiin, jolloin ei tarvitse nostaa uutta lainaa ja kaupungin lainakannan taso pysyy alhaisempana.

Järjestelyyn liittyvistä maanvuokrasopimuksista päätökset tekee kaupungin toimivaltainen viranomainen.

Asian käsittely:

Keskustelun aikana jäsen Ukko Bamberg teki Anni Villikan ja Janne Patjaksen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Esitän, että kaupunginhallitus hylkää koko päätösesityksen rakennusten ja kiinteistöjen kaupasta (Kohdat 1-4) Hemsö Oy:lle.

Perustelut:

1. Kriittistä infraa (pelastusasemat, koulut) ei tule myydä ulkomaisten käsiin.
2. Sopimus tulee kuntalaisille, Kymenlaaksolaisille ja suomalaisille veronmaksajille pidemmässä ajassa kalliimmaksi kuin omistaminen.
3. Meidän ei tule maksaa vuokrien muodossa ruotsalaisten eläkkeitä. Hemsö on Ruotsalainen sijoitusyritys, joka ei harjoita hyväntekeväisyyttä, vaan hakee 5-6% voittoa sijoitettuun pääomaan nähden.
4. Hemsön kate menee Ruotsiin, jolla on vaikutusta Suomen talouteen ja siten köyhdyttää talouttamme.
5. Kriittisen infran osalta menetämme yksinoikeudellisen päätäntävällän.
6. Hemsötä ei sido mitkään määräykset olla myymättä kiinteistöjä edelleen.
7. Vuokrausehdot ovat osin tulkinnanvaraisia vastuukysymysten sekä kiinteistöjen peruskorjausinvestointien ja ylläpitotöiden osalta.”

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta äänestävät ”jaa”, ja ne, jotka kannattavat Ukko Bambergin muutosesitystä, äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja esitti, että äänestys toimitetaan nimenhuutona. Puheenjohtajan esitykset hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Nyberg, Karvonen, Raunio, Lammi, Hovi, Kekki, Varjola, Aikio, Leppänen) ja 4 ei-ääntä (Bamberg, Patjas, Villikka, Jokiranta). Puheenjohtaja totesi Ukko Bambergin muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi talousjohtaja Hellevi Kunnakselle ja toimitilajohtaja Katja Aholalle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantunti-joina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Ville Kaunisto poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Kauppasopimus ja vuokrasopimus luonnokset, keskuskeittiön hankesopimusluonnos ja kiinteistöjen arviokirjat ovat **liitteenä**. Liitteenä olevat asiakirjat ovat salassa pidettäviä julkisuuslain 24.1 §:n 17 ja 20 kohdan perusteella.

Kiinteistöjen myynnistä laadittu ennakkovaikutusten arviointiluonnos on **liitteenä**.

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että

1. kaupunki myy selostusosassa esitetyn listauksen mukaiset olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle, hintaan 96.809.716 euroa.
2. kaupan toteutuessa kaupunki vuokraa rakennusten sijaintikiinteistöt Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, ja Hemsö Suomi Oy vuokraa rakennusten tilat takaisin kaupungille määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n kanssa neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti.
3. kaupunki hyväksyy Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävien vuokrasopimusten selostusosassa esitetyt keskeiset sopimusehdot ja hyväksyy määräaikaisten vuokrasopimuskausien pituudet.
4. myyntihinnasta noin puolet sijoitetaan kilpailutettavalla varainhoidolla. Arvioitu tuotto-odotus on noin 5 % vuositasolla. Puolet myyntihinnasta käytetään tuleviin rahoitustarpeisiin, jolloin ei tarvitse nostaa uutta lainaa ja kaupungin lainakannan taso pysyy alhaisempana.

Järjestelyyn liittyvistä maanvuokrasopimuksista päätökset tekee kaupungin toimivaltainen viranomainen.

Asian käsittely:

Ryhmäpuheenvuoron käyttivät valtuutetut Katriina Vesala (KOK), Jukka Nyberg (SDP), Ukko Bamberg (PS), Liisa Varjola (KESK), Jenni Aikio (VIHR), Timo Lehmusmetsä (VAS), Jyrki Hyttinen (Mainio Kouvola), Juha Huhtala (Juha Huhtalan valtuustoryhmä) ja Iina-Lotta Kuisma (NUVA).

Ryhmäpuheenvuorossaan Ukko Bamberg teki seuraavan muutosesityksen:

”Kouvolan perussuomalaisten valtuustoryhmä esittää, että kaupunginvaltuusto hylkää koko kaupunginhallituksen päätösehdotuksen rakennusten ja kiinteistöjen kaupasta (Kohdat 1-4) Hemsö Oy:lle.”

Kokous keskeytettiin kokoustaunon pitämistä varten klo 19.12 – 19.30.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Sheikki Laakso, Joni Mörk, Janne Patjas, Camilla Relander, Mikko Jaanu, Miia Witting, Sari Melkko, Birgit Koskela ja Henna Hovi. Puheenvuorossaan valtuutettu Mörk kannatti valtuutettu Bambergin muutosesitystä.

Vastauspuheenvuoron käytti kaupunginjohtaja Marita Toikka.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Kaisa Spies, Laila Uljas, Sheikki Laakso, Aimo Rautiainen, Joni Mörk ja Markku Pakkanen.

Vastauspuheenvuoron käytti toimitilajohtaja Katja Ahola.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Janne Patjas, Toni Vainikka ja Juha Huhtala. Puheenvuorossaan valtuutettu Vainikka kannatti valtuutettu Bambergin muutosesitystä.

Vastauspuheenvuoron käytti talousjohtaja Hellevi Kunnas.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Miia Witting, Jenni Aikio, Sheikki Laakso, Katriina Vesala, Marika Hänninen, Joni Mörk, Jenny Hasu ja Markku Pakkanen.

Vastauspuheenvuoron käytti kaupunginjohtaja Marita Toikka.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Mikko Jaanu ja Toni Vainikka.

Vastauspuheenvuoron käytti toimitilajohtaja Katja Ahola.

Puheenvuoron käytti valtuutettu Toni Vainikka.

Vastauspuheenvuoron käytti talousjohtaja Hellevi Kunnas.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Sheikki Laakso, Janne Patjas, Joni Mörk, Iida Pilli-Sihvola, Markku Pakkanen ja Sheikki Laakso.

Puheenvuorossaan valtuutettu Mörk teki ehdotuksen asian jättämisestä pöydälle. Valtuutettu Laakso kannatti puheenvuorossaan Ukko Bambergin tekemää muutosesitystä sekä Joni Mörkin tekemää pöydällepanoesitystä.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Miia Witting ja Jouko Leppänen.

Koska oli tehty kannatettu ehdotus asian pöydällepanosta, puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa koskemaan vain tätä ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi keskustelun asiasta päättyneeksi. Puheenjohtaja totesi, että pöydällepanoehdotuksesta on tehtävä päätös ennen kuin asian muuta käsittelyä ja keskustelua jatketaan. Puheenjohtaja tiedusteli valtuustolta, voidaanko tehty ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä yksimielisesti. Valtuusto ei ollut asiasta yksimielinen. Puheenjohtaja totesi, että asiasta on suoritettava äänestys, koska oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, eikä asiasta voitu päättää yksimielisesti. Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Joni Mörkin esitystä asian

jättämisestä pöydälle äänestävät EI. Valtuusto hyväksyi äänestysesityksen ja äänestystavan yksimielisesti.

Suoritettiin äänestys, jossa annettiin 47 JAA-ääntä, 12 EI-ääntä.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan **liitteenä**.

Puheenjohtaja totesi valtuutettu Mörkin tekemän pöydällepanoesityksen tulleen hylätyksi.

Asian käsittelyn jatkuessa puheenvuoron käyttivät valtuutetut Miia Witting ja Janne Patjas.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiasta on suoritettava äänestys, koska oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus. Ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Bambergin tekemää ehdotusta äänestävät EI. Valtuusto hyväksyi äänestysesityksen ja äänestystavan yksimielisesti.

Suoritettiin äänestys, jossa annettiin 32 JAA-ääntä, 27 EI-ääntä.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan **liitteenä**.

Puheenjohtaja totesi valtuutettu Bambergin muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunginvaltuuston päätös:

Kaupunginvaltuusto päätti, että

1. kaupunki myy selostusosassa esitetyn listauksen mukaiset olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle, hintaan 96.809.716 euroa.
2. kaupan toteutuessa kaupunki vuokraa rakennusten sijaintikiinteistöt Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, ja Hemsö Suomi Oy vuokraa rakennusten tilat takaisin kaupungille määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n kanssa neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti.
3. kaupunki hyväksyy Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävien vuokrasopimusten selostusosassa esitetyt keskeiset sopimusehdot ja hyväksyy määräaikaisten vuokrasopimuskausien pituudet.
4. myyntihinnasta noin puolet sijoitetaan kilpailutettavalla varainhoidolla. Arvioitu tuotto-odotus on noin 5 % vuositasolla. Puolet myyntihinnasta käytetään tuleviin rahoitustarpeisiin, jolloin ei tarvitse nostaa uutta lainaa ja kaupungin lainakannan taso pysyy alhaisempana.

Järjestelyyn liittyvistä maanvuokrasopimuksista päätökset tekee kaupungin toimivaltainen viranomainen.

Eriävän mielipiteet päätökseen jättivät valtuutetut Sheikki Laakso, Aimo Rautiainen, Miia Witting, Ukko Bamberg, Jari Sipari, Sari Melkko, Joni Mörk, Mikko Jaanu, Johanna Pyötsiä, Janne Pahkala, Janne Patjas, Jarmo Uttala, Juhani Palmros, Pekka Korpivaara, Birgit Koskela, Juha Huhtala, Esa Tiainen, Toni Vainikka, Laila Uljas, Mia Ylä-Outinen ja Tiina Hämäläinen.

Valtuutettu Jari Sipari poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.25 ja palasi kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 18.29.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 19.12 – 19.30.

Valtuutettu Esa Tiainen palasi kokoukseen kokoustaun jälkeen tämän asian käsittelyn aikana.

Valtuutettu Mikko Jaanu poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.
