

## 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 suunnitelmissa myydä muita omassa käytössä olevia rakennuksia.

Kaupunki omistaa tiloja tällä hetkellä n. 450t m<sup>2</sup>, joista myyntisalkussa on 51t m<sup>2</sup> ja joista 19t m<sup>2</sup> 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 indikaatiivinen tarjous. Molemmat indikaatiiviset 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 ylläpitovuokra 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 valtiontukia 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 siirtyy.

### **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.

---