

Kiinteistöjen myynti

4616/10.00.02.06/2023

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 94

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Osana kaupungin kehitys- ja sopeuttamistyötä tuodaan päätöksentekoon kiinteistöpaketti, jota esitetään myytäväksi. Kiinteistöpaketista on listaus **liitteenä** ja esittelymateriaali **oheismateriaalina**.

Vuonna 2019 (Kh 04.11.2019 § 357) ollut edellisen kerran iso kiinteistöpaketti kaupunginhallituksen käsittelyssä. Tämän jälkeen on myyty yksittäisiä muita rakennuksia sekä tuotu kaupunginhallitukseen vuoden 2019 listauksen väliaikaraportointia. Yksittäisinä myyty muun muassa liiketalous -rakennus Kouvolan Lakritsille ja tyhjäksi jääneitä rakennuksia ja osakehuoneistoja.

Asunnot

Kouvolan kaupunki tilapalvelut omistaa edelleen 107 asuntoa, vaikka konsernissa on erillinen yhtiö asuntojen omistamiseen, Kouvolan Asunnot Oy. Suurin osa asunnoista on osakehuoneistoja. Asunnot ovat jääneet tilapalveluiden hallintaan muun muassa siksi, että niissä on ollut ARA:n rajoitteita tai ne ovat olleet haasteellisia sijainniltaan tai kunnoltaan. Asunnot on nyt ryhmitelty niin, että osaa myydään ensisijaisesti Kouvolan Asunnoille (16 asuntoa), osa jätetään edelleen kaupungille, osa myytäisiin suoraan avoimella kilpailulla (69 asuntoa). Kouvolan Asunnoille esitetään vain kohteita, joissa selkeä etu sillä, että kohteet olisivat Asuntojen omistuksessa (esimerkiksi lähellä muita Kouvolan Asuntojen omistuksia). Vuokralaisen kannalta selkeä etu toimia Kouvolan Asuntojen kanssa, saa palvelun yhden luukun kautta. Asuntojen vuokraus ja -asiakaspalvelu ei ole kaupungin tilapalveluiden ydintoimintaa.

Mikäli ko. asunnot eivät siirry Asunnoille, myydään ne avoimella kilpailulla. Kaupungille jäisi myyntikelvottomat asunnot, kuten painumisvaurioiden tai kaavoituksellisista syistä kaupungin lunastamat erittäin heikkokuntoiset asunnot, joita esitetään purettavaksi. ARA-rajoitteiden purkuhakemus käsitellään erillisenä asiana kaupunginhallituksessa.

Asuntoa tarjotaan ennen julkista myyntiä asukkaalle. Pitkään tiloissa asuneella asukkaalla (>3v) on etuosto-oikeus. Myös tässä tapauksessa hinta määräytyy arvomäärityksen mukaan.

Myyntilistalla olevien asuntojen tasearvo on yhteensä 1,6 milj euroa. Asuntokaupoilla arvioidaan myyntivoitoiksi 0 – 80 000 euroa.

Yritys- / toimitilat sekä sote-tilat

Kouvolan kaupunki tilapalvelut omistaa laajasti erilaisia yritys- ja liiketiloja, näiden osalta esitetään, että osaa ensisijaisesti myydään Kouvolan Yritystilaille, osa myytäisiin suoraan avoimella kilpailulla. Osa on osakkeita, osa kiinteistöjä. Keskustelut myyntipaketista Kouvolan Yritystilat Oy:lle on käynnistetty, mutta yksityiskohtaiset keskustelut pidetään, mikäli kaupunginhallitus päättää kohteet laittaa myyntiin. Kaupungin tahtotila on keskittää kaikki konsernin omistukseen jäävät, ulkopuolisten toimijoiden käyttämät, yritys- ja toimitilat Kouvolan Yritystilaille. Tilapalveluille jäisi vain kaupungin omien palveluiden käytössä olevat tilat, kuten koulut, päiväkodit, liikunta ja kulttuuritilat, toimistotilat ja varasto- ja varikkotilat. Yksityisille pyritään myymään muun muassa jäljellä jäävät isommat sote-rakennukset ja yritystilat, joilla kysyntää yksityisillä markkinoilla. Sote-rakennuksien osalta alustavia keskusteluja käyty useamman yksityisen toimijan kanssa.

Yritys – ja sote -tilassa toimivalle yritykselle tarjotaan ostomahdollisuutta ennen julkista myyntiä, pitkään tiloissa (>3v) toimineilla yrityksillä on etuosto-oikeus, myös tässä tapauksessa hinta määräytyy arvomäärityksen mukaan.

Jäljellä jäävät yritys- ja sotetilat keskitettäisiin Kouvolan Yritystilaille. Tähän liittyy olennaisena osana rahoituksen järjestäminen.

Sote-rakennuksiin liittyy lisäksi yhtiöittämisvelvollisuus. Velvollisuudesta kuntaliitto lausuu seuraavaa: ”Eu-valtiontukisäännöt, kuntalaki ja hyvinvointialueesta annettu laki edellyttävät markkinoilla tapahtuvan toiminnan yhtiöittämistä. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sote- ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta. Vuokrattaessa tilaa sote- tai pelastustoimen palveluja tuottavalle yksityiselle taholle yhtiöittämisvelvollisuus tulee kuitenkin lähtökohtaisesti sovellettavaksi vasta sitten, kun olosuhteissa tapahtuu järjestämisvastuun siirtymisen jälkeen muutoksia (vuokrasopimuksia muutetaan tai solmitaan uusia vuokrasopimuksia). Kuntien ja ns. vapaaehtoisten sote-kuntayhtymien välisiin vuokrasopimuksiin ei välttämättä sisällytetty kaikkia kiinteistöön liittyviä kustannuksia ja vastuita. Kunnat ja vapaaehtoiset sote-kuntayhtymät ovat sopijaosapuolina toimineet yhteisen omistajaohjeuksen piirissä, eikä sopimuksissa ole riittävästi suojattu osapuolten etuja tai oikeuksia. Muun muassa vuokrasopimuksissa on yleisesti suhteellisen lyhyet irtisanomisajat. Kunnilla on välitön tarve muuttaa näitä sopimuksia. Tarve muuttaa sopimuksia on välitön, jolloin myös yhtiöittämistarve on välitön”. Yhtiöittämisvelvollisuus on Kouvolan kaupungin osalta ajankohtainen.

Myyntilistalla olevien toimitilojen (sisältäen sote) tasearvo on yhteensä 28,6 milj euroa. Soterakennuksien myyntivoitto/-tappio arvioidaan olevan +-5500 000 euroa ja toimitilojen osalta myyntivoitto 0 ... 100 000e.

Omalta toiminnalta tyhjäksi

Omalta toiminnalta on jäämässä tyhjäksi useita rakennuksia, erityisesti kouluverkkouudistukseen liittyen vanhoja koulurakennuksia, joille ei ole näköpiirissä kaupungin omaa tilatarvetta. Yksityisessä omistuksessa näissä on mahdollisuus eritasoiseen kehitykseen. Haasteena näiden myynnissä voidaan nähdä mm. heikko kuntotaso, syrjäinen sijainti. Tyhjäksi jääviä kohteita listalla on 17 kpl, joiden yhteenlaskettu määrä on n. 28 000m² ja tasearvo n. 5.0 milj euroa. Myyntivoitto näiden osalta arvioidaan olevan 0 ... 500 000 euroa.

Lahjoitukset

Listassa on 7 kpl lahjoitettavia kohteita, kohteet esitetään lahjoitettavaksi, mikäli lahjanottaja haluaa vastaanottaa ja on kykenevä suoriutumaan ylläpidosta. Näiden yhteenlaskettu tasearvo on n. 70 000 euroa. Yksityinen omistus mahdollistaa kiinteistön/rakennuksen eritasoisen kehityksen ja esimerkiksi yleishyödyllisen käyttäjän on helpompi saada erilaisia kehittämisavustuksia säätiöiltä, mikäli omistaa kohteen.

Osakkeet

Osakeomistukset on mainittu samoissa listoissa. Tiloihin liittyviä omistuksia ovat mm. Koy ja As Oy osakkeet, parkkihalliosakkeet, venepaikkaosakkeet ja golfosakkeet. Osakeomistuksien myynnistä ei ole tiedossa merkittävää voittoa, vaan tässäkin ajatuksena keskittyminen ydintoimintaan, vapauttaa omia henkilöstöresursseja sekä pääomaa. Mahdolliset osakeyhtiöihin liittyvät muutokset (alasarjat tmv.), käsitellään erillisinä asioina.

Myyntin ohella mittavat purkusuunnitelmat

Puretaan huonokuntoiset, tappiota tuottavat tai myyntikelvottomat kohteet, joiden korjaus maksaa huomattavasti enemmän kuin uudisrakentaminen.

Kaupungilla on paljon huonokuntoisia pientaloja, joista suurin osa on lunastettu kaupungille, muun muassa kaavoituksellisista syistä, painumavaurioiden takia tms. syyn vuoksi. Nämä esitetään purettavaksi.

Puretaan aktiivisesti rakennuksia, jotka ovat olleet pitkään tyhjillään ja joilla ei nähdä myyntimahdollisuuksia. Purettavaksi esitetään erityisesti tyhjilleen jääneitä sote-rakennuksia, jolloin ylläpitokustannukset ja korjausvelka poistuu. Purkamisella voidaan mahdollistaa

uudisrakentamista, purkulistalle on päätynyt myös useita koulurakennuksia.

Vuoteen 2032 yltävä 10 vuoden purkus suunnitelma sisältää purkukustannuksia yhteensä n. 5,8 miljoonaa euroa. Kun kaikki kohteet on purettu muodostuu näistä ylläpidon käyttötaloussäästöjä 6,5 miljoonaa euroa vuodessa.

Myyntin kokonaisuus

Kokonaisuuden arvioidaan tuottavan karkeasti 340 000 euroa myyntivoittoa, jossa ei ole huomioitu mahdollisia lahjoituksia. Myyntivoitot ei ole merkittävin syy myymiselle, vaan myynnillä mahdollistetaan resurssien kohdistaminen oman toiminnan tiloihin. Myytäväksi esitetyt tilat ovat jonkun muun toimijan käytössä ja niihin on sidottu pääomaa, joka voitaisiin myynnin kautta vapauttaa. Myynneillä kaupungin korjausvelkämäärää saadaan merkittävästi supistettua ja ylläpitoon, erityisesti energiahintaan, liittyviä riskejä saadaan pienennettyä.

Salkun myymiseen voi markkinan haasteellisuuden takia mennä hyvinkin pitkä aika. Mikäli myyntilista hyväksytään, seuraavassa vaiheessa kohteet arvioidaan arvonmäärityksen kautta ja annetaan välitystoimistoille välitettäväksi. Kouvolan kaupunki on kevään 2023 aikana kilpailuttanut sekä arvonmääritykset että kiinteistövälityksen, joten puitekumppanit ovat tätä varten valmiina.

Hallintosäännön mukaisesti 21 § 2 momentin kohta 1 mukaisesti kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Hallitus on lisäksi päätöksellään 21.6.2021 § 244 vahvistanut toimitilajohtajalle tilapalveluiden osalta pysyvien vastaavien hyödykkeiden sekä pysyvien vastaavien osakkeiden, jotka koskevat asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöitä, hankkimisesta ja luovuttamisesta päätösvallan 200 000 euroon saakka. Vastaavasti konsernipalveluiden osalta toimialajohtajalle päätösvallan 200 000 euroon saakka muiden kaupunginhallituksen alaisten pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta.

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

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi; apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä liitteen mukaisen myyntilistan ja

2. velvoittaa tilapalvelut laittamaan myyntilistan kohteet myyntiin esityslistassa esitetyllä tavalla.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti

1. palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja
2. perustaa työryhmän asian jatkovalmistelua varten. Kolme suurinta puoluetta nimeävät kukin edustajansa työryhmään kuluvaan viikoksi.

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

Kaupunginhallitus piti kokoustaun tämän asian käsittelyn aikana klo 17.09 – 17.21.
