

Kiinteistöjen myynti, toimitilat ja tyhjäksi jäävät

4616/10.00.02.06/2023

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 94 § 189

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 Yritystiloiille, 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 Yritystiloiille. 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 Yritystiloiille. 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 järjestämistä vastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta. Vuokrattaessa tilaa sote- tai pelastustoimen palveluja tuottavalle yksityiselle taholle yhtiöittämisvelvollisuus tulee kuitenkin lähtökohtaisesti sovellettavaksi vasta sitten, kun olosuhteissa tapahtuu järjestämistä vastuun 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 kokousta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.09 – 17.21.

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 189

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

Kaupunginhallituksen 24.4.23 käsittelyn jälkeen on perustettu työryhmä, joka on kokoustanut tällä välin kaksi kertaa ja käsitellyt sekä kiinteistöjen myyntiä että toimitilaohjelman laatimista. Kiinteistöjen myynti on jaettu osiin, ja ensimmäiseksi päätöksentekoon tuodaan työryhmän käsittelemät asunnot ja sote-kiinteistöt. Tarkoitus on syksyn 2023 aikana jatkaa sekä myyntilistojen käsittelyä että toimitilaohjelman laadintaa. Tavoiteaikataulu on, että seuraava myyntilista tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi syys-lokakuun 23 aikana (toimitilat, omalta toiminnalta tyhjäksi jäävät).

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 kiinteistöosakeyhtiöitä, 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.

Asunnot

Kouvolan kaupunki tilapalvelut omistaa edelleen 107 asuntoa (8048 m²), 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.

Keväällä myyntilistalla oli vielä 25 ARA-rajoitteista asuntoosaketta. Näiden osalta voidaan todeta, että ARA on vapauttanut rajoitukset kaikkien näiden osalta 17.8.2023, joten näiden osalta voidaan myydä julkisena myyntinä.

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

Työryhmäkäsittelyn aikana asuntolistaukseen ei tullut muutoksia. Ainoa lisäys on, että purkuun menevistä kohteista asukkaita ei hädetä, vaan nykyiset asukkaat saavat jäädä ja uusia vuokralaisia ei oteta. Poikkeuksena tapaukset, joissa kaupunki tarvitsee tontin itse muuhun tarkoitukseen, jolloin vuokrasopimus voidaan irtisanoa.

Myyntilistalla olevien asuntojen tasearvo on yhteensä 1,66 milj euroa. Nettotuotto ollut 39 tuhatta euroa vuonna 2022, nettotuotto vaihtelee paljon, vuokratulot pieniä ja yksittäinen kunnossapitotyö voi viedä useamman vuoden tuotot. Asuntokaupoilla arvioidaan myyntivoitoiksi 0 – 80 000 euroa. Asuntojen myyntilistaus 28082023 on **liitteenä**.

Sote-kiinteistöt

Kouvolan kaupunki tilapalvelut omistaa sosiaali- ja terveystieteistöjä (mukaan lukien palokkiinteistöt) 33 kpl (65 821 m²), jotka esityksen mukaan ensisijaisesti myydään yksityisille ja loppujen osalta keskitys Kouvolan Yritystiloiille. Tavoitteena on saada isoin massa (euroissa ja neliöissä) siirtymään yksityiseen omistukseen ja mahdollisimman vähän siirrettyä Kouvolan Yritystiloiille.

Yksityisille pyritään myymään muun muassa jäljellä jäävät isoimmat ja arvokkaimmat sote-rakennukset, joilla kysyntää yksityisillä markkinoilla. Sote-rakennuksien osalta alustavia keskusteluja käyty useamman yksityisen toimijan kanssa. Sote-rakennuksista on myyty jo aiemmin Kymsote Kiinteistöille (nykyinen Kymen Tuki) Kuusankosken terveysasema ja Lauttaranta osoitteesta Kymenlaaksonkatu 3 Kuusankoski, sekä sotilassairaala osoitteesta Marjonientie 6.

Ara-rajoitteet rajoittaa osan kohteiden myyntiä. Ara-rajoitetun kohteen voi myydä ainoastaan ARA-kelpoiselle, yleishyödylliselle toimijalle. Mikäli kohde myydään muulle toimijalle, sekä saadut ARA avustukset menevät maksuun, että saadut ARA-lainat pitää maksaa välittömästi. Rajoitteita on Jaalan palvelukeskuksessa, Kukkomäentien rivitalossa, Mäntylän rivitalossa, palvelukeskus Valkealakodissa, asumispalv.yksikkö Pihlajistossa ja asumispalv.yksikkö Kumpulassa. Näistä Mäntylän, Valkealakodin, Pihlajiston ja Kumpulan osalta suoraneuvottelut ovat käynnissä ARA-toimijan kanssa. Suoraneuvottelut ko.toimijan kanssa ovat käynnistyneet Kymsote Kiinteistöjen aloitteesta. Erityisesti Valkealakodin osalta on erittäin korkea riski tyhjäksi jäämisestä, koska kohde on tällä hetkellä raskainta tappiota vuokralaiselle tekevä kohde. Jaalan palvelukeskus on jo tyhjä rakennus, jonka myynti ARA-toimijalle on erittäin haastavaa. Jaalan osalta on neuvoteltu ARA:n kanssa, ARA ei hyväksy rajoitteiden purkua, koska avustukset ovat saatu vasta äsken (2010) ja ovat voimassa aina 2050-luvulle asti.

Kaupungin tahtotila on keskittää kaikki konsernin omistukseen jäävät, ulkopuolisten toimijoiden käyttämät, yritys- ja toimitilat Kouvolan Yritystiloiille. Keskustelut myyntipaketista Kouvolan Yritystilat Oy:lle on käynnistetty, mutta yksityiskohtaiset keskustelut pidetään, mikäli kaupunginhallitus päättää kohteet laittaa myyntiin. Tilapalveluille jäisi vain kaupungin omien palveluiden käytössä olevat tilat, kuten koulut, päiväkodit, liikunta- ja kulttuuritilat, toimistotilat ja varasto- ja varikkotilat.

Sote -kiinteistöissä 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 Yritystiloiille. Alustavan arvion mukaan Yritystiloiille siirtyisi kolmannes sote-kiinteistöistä, isoimpina terveysasema Keltakangas (7792m² / 1,4 milj e) ja palvelukeskus Kotiharju (3800m² / 2,4milj e). Ilman näitä kahta, muun

Yritystiloille siirtyvän osuus olisi vain 1,9 milj euroa, vaikkakin siirtyviä neliöitä olisi 13 773m². Kouvolan Yritystiloille myymiseen liittyy olennaisena osana rahoituksen järjestäminen.

Sote-rakennuksiin liittyy lisäksi yhtiöittämisvelvollisuus. Velvollisuudesta kuntaliitto lausuu seuraavaa: ”Eu-valtioneuvoston päätökset, 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.

Työryhmäkäsittelyn aikana sote-listaukseen ei tullut muutoksia. Ainoa lisäys on, että keskustellaan vielä uudelleen hva:n ja Kymen tuen kanssa, olisiko heillä ostohalukkuutta.

Myyntilistalla olevien sote-tilojen tasearvo on yhteensä 19,4 milj euroa. Nettotappio on ollut 165 tuhatta euroa vuonna 2022. Soterakennuksien myyntivoitto/-tappio arvioidaan olevan +/-500 000 euroa. Sote-kiinteistöjen myyntilistaus 28082023 on **liitteenä**.

Lisäksi aiempaa kevään myyntiesitystä täydennetään myyntitavan määrittelyn osalta. Asuntojen julkinen myynti tapahtuu avoimena, jossa asetetaan lähtöhinta ja asiakkaat antavat tarjouksia. Tarjotut hinnat ovat julkisesti nähtävillä. Myyntitapa ei koske sote-rakennuksia, joiden osalta käydään suoraneuvotteluita.

Kiinteistöjen myynnistä on tehty ennakkovaikutuksien arviointi, evaus **liitteenä**.

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 liitteiden mukaiset myyntilistat ja
2. velvoittaa tilapalvelut laittamaan myyntilistoissa esitetyt kohteet myyntiin esityslistassa esitetyllä tavalla.

Asian käsittely:

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Miia Witting teki muutetun päätösehdotuksen: Asunnot listauksen (kokouksen liitteenä) voi laittaa virkamies valmisteluun toteutuksen osalta. Sote Listalta (kokouksenliitteenä) voidaan jatkovalmisteluun laittaa kohteet Valkealakoti, Mäntylä, Pihlajisto sekä Kumpula -kohteet, ja niiden myyntiä tms. voidaan valmistella. Muilta osin ”Sote-Listaus” uudelleen valmisteluun.

Jäsen Ukko Bamberg kannatti Miia Wittingin esitystä.

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti, että

1. Asunnot-listaus (kokouksen liitteenä) laitetaan virkamiesvalmisteluun toteutuksen osalta.
2. Sote-listalta (kokouksen liitteenä) jatkovalmisteluun laitetaan kohteet Valkealakoti, Mäntylä, Pihlajisto sekä Kumpula ja niiden myyntiä voidaan valmistella.
3. Muilta osin Sote-listaus laitetaan uudelleen valmisteluun.

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

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 299

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

Kaupunginhallitus käsitteli kiinteistöjen myyntiä kokonaisuutena 24.4.23 ja kiinteistöjen myynti jaettiin osiin. Ensimmäinen osio hyväksyttiin 28.08.2023: asunnot ja neljä sote-kohdetta, muiden osalta myyntikäsittelyt ovat kesken. Toisessa "salkussa" tuodaan päätöksentekoon toimitilat ja omalta toiminnalta tyhjäksi jäävät. Seuraavaan salkkuun jää lahjoitukset sekä uudelleen käsittelyä ja/tai lisäselvityksiä vaatineet kohteet.

Tarkoitus on loppuvuoden 2023 ajan jatkaa sekä myyntilistojen käsittelyä että toimitilaohjelman laadintaa. Tavoiteaikataulu on, että toimitilaohjelma saadaan esittelyyn ja päätöksentekoon marraskuun aikana ja kolmas myynti- ja lahjoituslista tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi joulukuun 23 aikana (lisäselvitetyt).

Lisäksi tässä käsittelyssä tuodaan tiedoksi 10v purkusuunnitelma. Purkusuunnitelma on päivittyvä, jatkossa purkusuunnitelma tuodaan tiedoksi käyttötaloussuunnitelman yhteydessä, **liitteenä**.

Toimitilat

Kouvolan kaupunki tilapalvelut omistaa laajasti erilaisia yritys- ja liiketiloja, näiden osalta keväällä esitettiin, että osa ensisijaisesti myytäisiin Kouvolan Yritystiloiille ja osa myytäisiin suoraan avoimella kilpailulla. Osa on osakkeita, osa kiinteistöjä.

Työryhmäkäsittely muutti myyntiä siihen suuntaan, että valtaosaa toimitiloista pyritään ensin myymään julkisesti ja vasta toissijaisesti siirto Yritystilat Oy:lle.

Työryhmäkäsittelyssä myyntilistalta pudotettiin 7 kohdetta lisäselvitettäväksi: Hansapysäköinnin osakkeet, KOY Elimäen Kirkonkaari, Pajaraitti 1, Pienoisrautatiemuseo, Tuulensuoja, Patria-halli Utti ja Edukon käyttämä Kopterikuja 66.

Kaupungin tahtotila on keskittää kaikki konsernin omistukseen jäävät, ulkopuolisten toimijoiden käyttämät, yritys- ja toimitilat Kouvolan Yritystiloiille. Konsernin sisäinen järjestely yritys- ja toimitilojen osalta tehdään kevään 2024 aikana. Tähän liittyy olennaisena osana rahoituksen järjestäminen ja kiinteistöpidon osaamisen varmistaminen tytäryhtiössä. Rahoitustapa päätetään erikseen. Tilapalveluille jää vain kaupungin omien palveluiden käytössä olevat tilat, kuten koulut, päiväkodit, liikunta ja kulttuuritilat, toimistotilat ja varasto- ja varikkotilat.

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

Myyntilistalla olevien toimitilojen tasearvo on yhteensä 4,9 milj euroa. Nettotappio 345 000 euroa vuodessa, laajuus on 20 018 m². Toimitilojen myyntilistaus on **liitteenä**.

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.

Mikäli rakennus on tyhjillään ja myyntiä on tehty aktiivisesti vähintään 1 vuoden ajan, rakennus voidaan purkaa.

Omalta toiminnalta tyhjäksi jääviä kohteita myyntiin 29 442m³, joiden tasearvo on 5.04 milj euroa. Tyhjäksi jäävien myyntilista **liitteenä**.

Salkun myymiseen voi markkinan haasteellisuuden takia mennä hyvinkin pitkä aika. Mikäli myyntilistat 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 kiinteistöosakeyhtiöitä, hankkimisesta ja luovuttamisesta päätösvallan 200 000 euroon saakka.

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi; kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, puh 020 615 7122, arto.kuitikka(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä tiedoksi 10v purkusuunnitelman
2. hyväksyä liitteiden mukaiset myyntilistat (toimitilat ja omalta toiminnalta tyhjäksi jäävät) ja
3. velvoittaa tilapalvelut laittamaan myyntilistoissa esitetyt kohteet myyntiin esityslistassa esitetyllä tavalla.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden toimitilajohtaja Katja Aholalle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
