

Marja-ahon päiväkodin lunastaminen

10573/02.07.01/2025

Kaupunginhallitus 15.09.2025 § 210

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

Yhteenveto

Kouvolan kaupungin varhaiskasvatuksen palveluverkon käytössä oleva Marja-ahon (aiemmin Valkealan) päiväkotinvestointi on rahoitettu leasingrahoituksella vuonna 2015. Kymmenen vuoden sopimusajan umpeutuessa on tarkoituksenmukaista lunastaa päiväkotirakennus leasingsopimusehtojen mukaisesti kaupungin omaisuudeksi 10 prosentin jäännösarvolla, joka on 257 706,43 euroa.

Päätösvallan perusteet

Hallintosäännön 22 §:n 1 mom. 1 kohdan mukaan kaupunginhallitus ja 29 §:n 5 mom. 3 kohdan mukaan tekninen lautakunta päättävät pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Lisäksi hallintosäännön 22 §:n 1 mom. 3 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien sijoitusten hankinnasta ja luovutuksesta.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 18.3.2019 § 28 vahvistanut pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnan ja luovuttamisen toimivaltarajat seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto yli 3 000 000 euroa

Kaupunginhallitus 1 000 000–3 000 000 euroa

Tekninen lautakunta alle 1 000 000 euroa.

Kaupunginhallitus on 21.6.2021 § 24 siirtänyt toimivallan konsernipalvelujen toimialajohtajalle 200 000 euroon saakka muiden kaupunginhallituksen alaisten pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankkiminen ja luovuttaminen.

Asian tausta

Kaupunginhallitus on 17.3.2014 § 67 päättänyt, että Valkealan (nykyinen Marja-ahon) päiväkotinvestoinnin rahoitusmuoto on investointiohjelman mukaisesti rahoitusleasing. Rahoitussopimus on tehty siirtokelpoisia tilaelementtejä koskevasta rahoitusleasingin puitesopimuksen limiitistä Kuntarahoitus Oy:n kanssa. Vuokrakohde on Kuntarahoituksen omistuksessa ja se on ollut Kouvolan kaupungin käytössä ja hallinnassa leasingsopimuksen mukaisen vuokra-ajan

alusta 1.10.2025 lukien. Leasingsopimus on tehty 10 vuodeksi ja siinä on 10 prosentin jäännösarvo.

Leasingsopimuksen päättyessä on vaihtoehtoina joko jatkaa sopimusta (sopimusehtojen puitteissa) tai lunastaa kyseinen kohde. Marja-ahon päiväkodin kohdalla selvitettiin edellä mainittuja vaihtoehtoja. Koska kyseisessä rahoituksessa on käytetty tilaelementtisopimusta, olisi sitä voitu jatkaa ainoastaan 3 vuotta ilman uutta jatkomahdollisuutta tämän jälkeen. Marja-ahon päiväkoti on suunniteltu pysyvän varhaiskasvatuksen palveluverkossa, joten järkevämpi vaihtoehto on rakennuksen lunastus. Rakennukseen on tehty vuonna 2025 energiatehokkuustoimenpiteenä lämmitysmuodon muutos, jota ei olisi voitu lisätä jatkovuokrasopimukseen.

Investoinnin rahoittaminen

Talousarvion investointiosan sitovuustasona on Elinvoimapalvelut, Tilapalvelujen investointien bruttomenot ja bruttotulot. Tilapalveluiden investointien arvioidaan jäävän talousarviota huomattavasti pienemmäksi. Kyseinen investointimenot voidaan kattaa tilapalvelujen rakennusten ja rakennelmien peruseräparannusinvestoinneista. Investointihankinta kirjataan Tilapalveluiden investointimenoksi projektille Rakennusten osto, kohteelle Marja-ahon päiväkoti.

Kauppahinta ja maksuehdot

Marja-ahon päiväkodin lunastuksen arvonlisäveroton kauppahinta on 257 706,43 euroa ja se maksetaan Kuntarahoitukselle lunastuslaskun mukaisesti, kun kaupunginhallituksen asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Omistus- ja hallintaoikeus samoin kuin vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle samalla hetkellä, kun ostaja on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan Kuntarahoitukselle.

Kauppakirjaluonnos sekä rahoitusleasingin puitesopimukset ovat **liitteenä**.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi, toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1. lunastaa Marja-ahon päiväkodin rakennuksen leasingsopimuksen mukaisesti liitteen mukaisella kauppakirjalla 257 706,43 euron kauppahinnalla Kuntarahoitusta Oyj:ltä.
2. valtuuttaa toimitilajohtajan tekemään kauppakirjaan tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 16.9.2025 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
