

Periaatteet: Myyminen, vuokraaminen, kehittäminen

Kaupungin rakennusomaisuuden kehittäminen

Kuntien ensisijaisena ja laissa määriteltynä tehtävänä on edistää asukkaidensa hyvinvointia, edistää alueensa elinvoimaa ja järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla. Kunnan tulee käyttää varallisuuttaan kuntalaisten yhteiseksi hyväksi ja kunnan on toiminnassaan noudatettava taloudellisuuden vaatimusta ja huolellista varainhoitoa.

Kunta ei voi vapaasti jakaa varojaan tai omaisuuttaan, vaan luovutusten tulee perustua kunnan lakisääteisiin tehtäviin, kuten yleisen edun ja kunnan elinvoiman edistämiseen. Pääsääntönä on, ettei kunta saa luovuttaa varojaan vastikkeettomasti, ellei kyseessä ole yleishyödyllinen toiminta tai laissa määritelty poikkeus. Jokaisessa tilanteessa tulee tehdä kokonaisarvio, jossa huomioidaan kunnan kiinteistökaupan erityispiirteet.

Kunnan luovuttaessa omaisuuttaan, tulisi luovutuksen olla vastikkeellista ja kunnan omaisuus tulisi myydä käypään hintaan. Alihintaan myyminen tai vastikkeeton luovutus voidaan katsoa harkintavallan väärinkäytöksi, ellei siihen ole erityisiä ja perusteltuja syitä. Kunnan suorittamissa lahjoituksissa ja alihintaisissa luovutuksissa on huomioitava myös EU:n valtiontukisäännökset, jotta kunnan toimet eivät vääristä markkinoita tai kilpailua.

Rakennusomaisuuden kehittäminen edellyttää tiivistä yhteistyötä monien tilapalveluiden sidosryhmien kanssa. Avainasemassa on yhteistyö kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja kaupungin konserniyhtiöiden Kouvolan Yritystilat Oy:n ja Kouvolan Asunnot Oy:n kanssa. Lisäksi toimintaa ohjaavat kaupungin ohjeistukset erityisesti poikkeavissa ja haastavissa kehityskohteissa sekä kansainvälisen kaupan tilanteissa.

Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä. Pykälän mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kuntalaissa, tai muussakaan laissa ei nimenomaisesti säädetä siitä, missä menettelyssä, kenelle tai mihin hintaan kunta saa myydä omaisuuttaan. Kunnalla on tässä suhteessa varsin laaja Suomen perustuslain 121 §:ssä tarkoitettuun kunnalliseen itsehallintoon perustuva harkintavalta. Kunnan kiinteän omaisuuden myyntiä koskevaa päätöksentekoa rajoittavat kuitenkin muun ohella yhdenvertaisuusperiaate (perustuslain 6 §) sekä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kielto (hallintolain 6 §).

Myynti

Kaupunginhallitus on 03.06.2024 § 135 päättänyt, että toiminnalta tyhjäksi jäävät rakennukset voidaan laittaa heti ilman erillistä kaupunginhallituskäsittelyä myyntiin, kun tiedetään kohteen jäävän tyhjäksi vaille käyttöä.

- Tilapalvelut asettaa tyhjäksi ja vaille käyttöä jääneet kohteet myyntiin ja ylläpitää ajantasaista listausta myytävistä kohteista.
- Ennen myyntiin laittamista, suorittaa tilapalvelut huolellisen kaupan kohteen määrittelyn ja arvioi sekä tarkistaa, liittyykö kohteen myymiseen erityissääntelyä tai kansalliseen

- turvallisuuteen liittyviä erityishuomioita (kriittinen infrastruktuuri, strateginen sijainti), joihin tulee soveltaa erityislainsäädäntöä tai muita määräyksiä.
- Jokaisen myyntikohteen osalta arvioidaan, myydäänkö kohde kiinteistönä, sisältäen myös tontin, vai pelkkänä rakennuksena, jolloin maanomistusoikeus jää kaupungille. Arvioinnissa noudatetaan kaupungin omistajapoliittisen ohjelman mukaisia linjauksia. Arvioinnin suorittaa kaupungin maaomaisuus.
 - Kaupungin kiinteistöväilyksen puitesopimuksen nykyinen sopimuskausi on voimassa 1.1.26 - 31.12.28. Kaupungin omistamien kohteiden myynti suoritetaan kaupungin kiinteistöväilyspuitesopimuskumppaneiden toimesta ja/tai tilapalvelut voi asettaa kohteen avoimeen myyntiin esimerkiksi Huutokaupat.com -alustalle. Kaupungin kiinteistöväilyspuitesopimuskumppanit avustavat Huutokaupat.com -alustan kautta myytävien kohteiden kaupanteon teknisessä toteutuksessa.
 - Kaupungin tilapalvelut asettaa kohteen myyntihinnan yhteistyössä kiinteistöväilyspuitesopimus kumppanin kanssa. Myyntihinnan arvioinnin tueksi tulee pyytää arvonmääritys käyvästä markkina-arvosta kahden riippumattoman kiinteistöväilyttäjän toimesta.
 - Jos myyntikohteena on ulosvuokrattuna oleva asuinrakennus tai osakehuoneisto (asunto tai liiketila), tarjotaan niitä ennen julkista myyntiä vuokralaiselle kaupunginhallituksen 28.08.2023 § 189 ja 27.11.2023 § 299 päätöksen mukaisesti. Pitkään tiloissa asuneella asukkaalla (>3v) ja pitkään tiloissa (>3v) toimineilla yrityksillä on etuosto-oikeus myyntikohteeseen. Myös tässä tapauksessa kohteen hinta määräytyy kahden puolueettoman kiinteistöväilyttäjän arvomäärityksen perusteella.
 - Jos myyntikohteena olevassa rakennuksessa tai osakehuoneistossa on kaupungin omaa toimintaa, pyritään toiminta siirtämään toisiin kaupungin omistamiin tiloihin ennen kaupantekoa. Jos kuitenkin tiedossa on, että toiminta tulee päättymään tai siirtymään enintään kahden vuoden sisällä pois myytävästä rakennuksesta, voidaan ostajan kanssa laatia kohteesta määräaikainen vuokrasopimus. Myyntikohteen vuokraaminen määräajaksi lisää hetkellisesti kaupungin ulosvuokrattujen tilojen lukumäärää, mutta pitkän aikavälin tavoitteena on kaupungin rakennusomaisuuden supistumisen kautta saavutettava rakennusomaisuuden kokonaisvähentyminen.
 - Myynnin haasteena on useassa kohteessa korkea tasearvo, mikä ei vastaa kohteen käypää hintaa ja/tai teknistä arvoa. Tasearvo alaskirjataan viimeistään kohteen tultua myydyksi. Myynnin yhteydessä tehtävä arvonalennuksen määrä kirjataan myyntipäätökseen, eikä alaskirjauksesta tehdä erillistä päätöstä.
 - Myyntilistalla olevien kohteiden tasearvoihin tulee kiinnittää huomiota ja poistot tulee tehdä suunnitelmallisesti. Arvonalennuksia voidaan tehdä vaihteittain, mikäli kohteen myyntiaika on pitkä. Kaupunginvaltuuston 29.4.2019 § 42 mukaisesti päätöksen poistosuunnitelman muutoksista johtuvista lisäpoistoista tai arvonalennuksista tekee elinvoimapalveluiden toimialajohtaja.
 - Kohteen tarjoajan riskiarvioinnin tekeminen on myös välttämätöntä. Riskiarvioinnin suorittaa tilapalvelut, tarvittaessa tarjoajan arvioinnissa käytetään ulkopuolista konsulttia.
 - Tilapalvelut selvittää osana riskienarviointia ennen kiinteistökaupan tekemistä mahdollisen valtiontuen olemassaolon sekä velvoittavien tukisäännösten ja -määräysten soveltumisen edellytykset.

Myyntipäätökset

- Kunnan päätöksentekoon sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003). Päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus tai toimitilajohtaja. Kaupunginhallituksen päätöksellä 21.6.2021 § 244 on toimitilajohtajalle siirretty päätösvaltaa seuraavasti: Tilapalveluiden osalta toimitilajohtajalle 200 000 euroon saakka pysyvien vastaavien hyödykkeiden sekä pysyvien vastaavien osakkeiden, jotka koskevat asunto- ja

kiinteistösaakeyhtiöitä, hankkiminen ja luovuttaminen. Päätösvallan enimmäismäärään katsotaan kuuluvan kauppahinnan lisäksi mahdollinen kirjanpidon myyntitappio.

- Pysyvällä vastikkeella tarkoitetaan tässä rakennuksia, luovutettavaa maa-aluetta, kaupassa siirtyviä liittymiä, eli pysyviä vastikkeita, joilla on arvoa.
 - Päätösvallan enimmäismäärässä ei oteta huomioon päätökseen mahdollisesti liittyviä myyntiä edellyttäviä toimenpiteitä, kuten välittäjän palkkiota ja kohteeseen tehtäviä välttämättömiä muutostöitä (esimerkiksi talotekniikan eriyttäminen).
 - Kaupunkiin kohdistuvat kokonaiskustannusvaikutukset avataan riittävällä tasolla myyntipäätöksessä. Kauppahinnan tavoitteena on kattaa myytävän rakennuksen, mahdollisesti luovutettavan maa-alueen ja liittymien sekä muiden pysyvien vastikkeiden tasearvot.
 - Myyntipäätökseen kirjattu ostaja tulee olla täsmälleen sama, jonka kanssa kauppakirja allekirjoitetaan myyntipäätöksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen.
 - Myyntipäätökseen avataan olennaiset kaupanteon ehdot ja liite- ja oheismateriaaliksi liitetään kauppakirjaluonnos ja/tai allekirjoitettu esisopimus.
- Kiinteistön kauppa tehdään määrämuotoisena noudattaen maakaaren (540/1995) muotomääräyksiä, mutta kiinteistökaupan sopimusehtojen määrittelyssä lähtökohtana on sopimusvapaus. Osakekaupassa noudatetaan Asuntokauppalakia (843/1994) ja liikehuoneistojen kaupassa Kauppalakia (355/1987).

Purkus suunnitelmassa olevan kohteen myyminen

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 299 päätöksen mukaan, kun myyntiä on tehty aktiivisesti vähintään 1 vuoden ajan, rakennus voidaan purkaa.

Asuinkäytössä olevat omakotitalot arvioidaan kohdekohtaisesti, onko kohteella myyntiedellytyksiä (sijainti, kunto) vai puretanko rakennus vuokrasuhteen päätyttyä. Tilapalvelut suorittaa kohdekohtaisen arvioinnin. Tällä hetkellä kohteet ovat listattuna kaupunginhallituksen 4.5.2026 § 105 hyväksymään purkus suunnitelmaan.

Purkus suunnitelmassa olevia kohteita ei aktiivisesti myydä, mutta kohde voidaan myydä, jos kohteelle löytyy varteenotettava ostaja. Tällöin purkukustannukset jäävät toteutumatta. Ostajan osalta tehdään riskiarviointi, ja ainoastaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus myydään purettavaksi, jolloin kaupungille ei lähtökohtaisesti jää tavanomaisia kiinteistökaupan sisältämiä vastuita mm. rakennuksen tekniseen kuntoon liittyen. Kaupungin omistaman maaomaisuuden luovutuksesta päätetään erikseen. Rakennuksen myyntihinnassa otetaan huomioon kaupungille säästönä jäävä purkukustannusten poistuminen.

Vuokraus

Asuin- ja liikehuoneistojen vuokraukseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481 ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482. Kunnan päätöksentekoon sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003).

Vuokrauksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin myynnin osalta. Vuokrauksessa tulee toteutua yhdenvertaisuusperiaate sekä tasapuolinen kohtelu.

Lisäksi vuokrauksessa huomioitava:

- Maapohjan vuokraamisesta vastaa kaupungin maaomaisuus.
- Vastuunjaosta vuokralaisen ja vuokraajan välillä sovitaan vuokrasopimuksessa.
- Vuokrauspäätökseen kirjataan olennaiset vuokrauksen ehdot ja liitteenä tulee olla vuokrasopimuksen luonnos.

Toimitilaohjelman tavoitteena on, että tilahallinto on järjestetty tarkoituksenmukaisesti. Tarkoituksenmukaisuuden saavuttamiseksi tehtävänä on kaupungin suorassa omistuksessa olevien yritys- ja liiketilojen hallinnointi- sekä ylläpitovastuun siirto Kouvolan Yritystilat Oy:lle. Jos kiinteistökehityskohteelle löydetään ulkopuolinen vuokralainen (liiketoimintaa), kohde tullaan esittämään siirrettäväksi Kouvolan Yritystilat Oy:lle. Päätöksen siirtämisestä tekee kaupunginhallitus ja/tai kaupunginvaltuusto hallintosäännön mukaisesti.

Kaupunginhallituksen 15.12.2025 § 316 päätöksen mukaan tilavuokrausasiantuntija, kiinteistöpäällikkö tai toimitilajohtaja voi tehdä päätöksen kohteen vuokraamisesta.

Kaupungin omistuksessa olevien tilojen kehittäminen

Kaupungin tavoitteena on keskittää toiminta kaupungin omistuksessa oleviin tiloihin. Jos kaupungin omia rakennuksia kehitetään kaupungin omaan käyttöön esim. toiseen käyttötarkoitukseen, kehitystyöstä ensisijaisesti vastaa tilapalveluiden rakennuttamisen osasto. Hallintosääntö 23 § mukaisesti lautakunta päättää palvelupisteistä ja niiden sijainnista. Kiinteistökehityskohteisiin tehtävien muutostöiden edellyttämästä rahoitusbudjetista päätetään käyttösuunnitelmien hyväksynnän yhteydessä (rakennusten perusparannukset), osana kaupungin talousarviokäsittelyä tai ne toteutetaan tilapalveluiden ylläpidon käyttötalouteen.