

**kaupunginhallitus****Aika** 21.11.2022 klo 15:00 - 16:42**Käsitellyt asiat**

<b>§</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
	Sisällysluettelo	
§ 210	Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen myynti, Terveyskeskus ja Palvelukeskus Hopeasilta	4
§ 211	Heinolan pelastusaseman myyminen Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle	13
§ 212	Heinola-mitalin saaja vuonna 2022	18
§ 213	Kaupunginjohtajan sekä hallinto- ja kehitysjohtajan infot	20

kaupunginhallitus

**Aika** 21.11.2022 klo 15:00 - 16:42**Paikka** Kaupunginhallituksen huone tai Teams-kokous**Osallistujat**

	<b>Nimi</b>	<b>Tehtävä</b>	<b>Klo</b>
Läsnä	Lehtimäki Kirsi Wafin Fuat Karppinen Sanna Kekkonen Kauko Heino Marko Huvinen Kimmo Mäentalo Mika Rajajärvi Jouko Väli-Torala Venla	puheenjohtaja 1. varapuheenjohtaja 2. varapuheenjohtaja varajäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	
Poissa	Endén Hanna-Liisa		
Muu	Varjo Niina Riutta Heimo  Rautkoski Mikko  Parkkonen Jari Hurmola-Remmi Hanna Mäkilä Heikki	valtuuston puheenjohtaja valtuuston 1. varapuheenjohtaja valtuuston 2. varapuheenjohtaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä hankejohtaja, asiantuntija 210-211 §	

---

**Laillisuus ja päätösvaltaisuus** **Päätös:** Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

---

**Käsitellyt asiat** 210 - 213

---

**Pöytäkirjan tarkastus** **Päätös:** Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Marko Heino ja Kimmo Huvinen.

---

**Pöytäkirja yleisesti nähtävillä** Pöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla [www.heinola.fi](http://www.heinola.fi) viimeistä allekirjoitusta seuraavana arkipäivänä. (kts. allekirjoitusten yhteenvetosivu > <https://www.heinola.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-ja->

Tämän pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu

[poytakirjat/muutoksenhakuajan-nahtavana-olevat-sahkoisesti-allekirjoitetut-poytakirjat/](#)

**§ 210 Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen myynti, Terveyskeskus ja Palvelukeskus Hopeasilta**

khall 21.11.2022 § 210  
761/02.07.00/2022

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää hyväksyä</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. KOy Terveystoimen toimitilat IV kanssa tehtävän kaupan Terveyskeskuksesta, kaupantekohetkellä olevalla tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin</li><li>2. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa tehtävän kaupan Palvelukeskus Hopeasillasta, ARA:n määrittelemällä luovutuskorvauksella kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin</li><li>3. kiinteistökauppoihin liittyvät muut asiaan liittyvät sopimukset.</li><li>4. että kaupunki antaa kirjallisen suostumuksensa Koy Terveystoimen toimitilat IV:lle siihen, että kaupan toteutuessa se voi hakea Terveyskeskuksen maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden kiinnittämistä parhaalle etusijalle.</li></ol> <p>Valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin, kun olennaiset periaatteet eivät muutu, ja muotoilemaan kohdassa 4 mainitun asiakirjan.</p>
Toimivalta	Hallintosääntö 56 §
Valmistelija	hankejohtaja Heikki Mäkilä puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Asian käsittely on palautettu kaupunginhallitukselle hallinto-oikeuden kunnallisvalitukseen 14.11.2022 antaman päätöksen perusteella, jossa toimivallan on katsottu kuuluvan kaupunginhallitukselle.</p> <p>Myytäviin kohteisiin liittyvät maanvuokrasopimukset on käsitelty elinvoimalautakunnassa 21.9. Palvelukeskus Hopeasillan päätöksestä, joka koski määräalan vuokraamista, tehty oikaisuvaatimus on käsitelty elinvoimalautakunnassa 26.10.2022.</p> <p>Ottaen huomioon kaupunginhallituksen päätösten ajankohta, on hyvin mahdollista, että kauppaja ei pystytäköön toteuttamaan</p>

vuoden 2022 puolella. Tämä on otettava huomioon sopimuskokonaisuudessa ja siinä, että silloin kaupungin on tehtävä vuokrasopimukset tilojen käytöstä suoraan hyvinvointialueen kanssa. Toisin sanoen vuoden vaihtuessa tilojen käytöstä on oltava sopimus, ja toinen sopimusosapuoli on joko rakennusten ostaja tai kaupunki. Mikäli osapuoli on ostaja, tilavuokrasopimukseen sovelletaan ns. rajoittamislakia, jonka mukainen irtisanomisaika on lyhyempi (sopimus min. vuoden 2024 loppuun) kuin jos osapuolena on kaupunki. Tällöin sovelletaan ns. voimaanpanolakia, jonka irtisanomisaika on pitempi, ainakin vuoden 2025 loppuun).

Tilojen vuokrasopimukset on laadittu sitä silmälläpitäen, että voitaisiin käyttää samoja sopimuksia riippumatta siitä, milloin kaupat toteutuvat.

Sopimusten toimeenpanon kannalta on tarpeen lisätä myös tarkoituksenmukaiset purkuehdot siltä varalta, että jostakin syystä kaupungin päätökset eivät lainvoimaistuisikaan.

Terveyskeskuksen maanvuokrasopimuksen osalta ostaja on pyytänyt kaupungilta kirjallista suostumusta siihen, että vuokralainen voi hakea kaupan ja vuokrasopimuksen toteutuessa vuokraoikeuden kiinnittämistä parhaalle etusijalle.

Tiedoksianto

virallinen ote  
sähköposti

ostaja  
hankejohtaja  
teknisen toimen johtaja  
talousjohtaja

valt 05.09.2022 § 36

Päätös

Ehdotukset hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Bonden esitti valtuutettu Tähkäsen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty asian palauttamista koskeva kannatettu esitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat valtuutettu Bondenin tekemää esitystä äänestävät Ei.

Suoritettuna äänestyksessä annettiin

40 Jaa-ääntä ja  
2 Ei ääntä

Puheenjohtaja totesi valtuuston äänin 40 vastaan 2 asian käsittelyn jatkamisen. Äänestysluettelo pöytäkirjan liitteenä.

Valtuutettu Erkkilä ilmoitti ennen asian käsittelyä olevansa esteellinen. Esteellisyysperusteita ei kuitenkaan ollut. Valtuutettu Erkkilä poistui kokouksesta klo 17.06 eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Pöytäkirjan liitteenä kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset.

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy

1. KOy Terveystieteiden tutkimuskeskuksen toimitalat IV kanssa tehtävän kiinteistökaupan Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta, kaupantekohetkellä olevalla tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin

2. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa tehtävän kiinteistökaupan Palvelukeskus Hopeasillasta, ARA:n määrittelemällä luovutuskorvauksella kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin

3. osaltaan em. kiinteistökauppoihin liittyvät vuokrasopimukset ja muut asiaan liittyvät sopimukset.

Maanvuokrasopimuksista päätetään erikseen elinvoimalautakunnassa.

Kaupunginhallitukselle ja valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin, kun olennaiset periaatteet eivät muutu.

#### Toimivalta

Heinolan kaupungin hallintosääntö 7 §, Kuntalaki 14 § ja 37 §

#### Valmistelija

hankejohtaja Heikki Mäkilä  
puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi

#### Valmistelu

Esityslistan liitteenä Terveystieteiden tutkimuskeskuksen ja Palvelukeskus Hopeasillan kauppakirja-, vuokrasopimus- ja maanvuokraopimusluonnokset.

#### Tiedoksianto

virallinen ote  
sähköposti

ostaja  
hankejohtaja  
teknisen toimen johtaja  
talousjohtaja

khall 29.08.2022 § 141

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Kauppakirja- ja sopimusluonnokset pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Koy Terveysterveystoimilait IV kanssa tehtävän kiinteistökaupan Terveysterveystoimilaitesta, kaupantekohetkellä olevalla tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin</li><li>2. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa tehtävän kiinteistökaupan Palvelukeskus Hopeasillasta, ARA:n määrittelemällä luovutuskorvauksella kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin</li><li>3. osaltaan em. kiinteistökauppoihin liittyvät vuokrasopimukset ja muut asiaan liittyvät sopimukset.</li></ol> <p>Maanvuokrasopimuksista päätetään erikseen elinvoimalautakunnassa.</p> <p>Kaupunginhallitukselle ja valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin, kun olennaiset periaatteet eivät muutu.</p>
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 7 §, Kuntalaki 14 § ja 37 §
Valmistelija	hankejohtaja Heikki Mäkilä puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p><b>Yleistä</b></p> <p>Heinolan kaupunkistrategian yksi neljästä päämäärästä on kestävä talous. Siihen liittyviä tavoitteita ovat velkamäärän vähentäminen, käyttötalouden tasapaino ja kasvua tukevat tulevaisuusinvestoinnit. Tulevaisuusinvestointeja ei voi tehdä, ellei taloudessa ole niiden tekemiseen pelivaraa.</p> <p>Hyvinvointialueuudistuksen myötä sosiaali- ja terveystoimien sekä pelastustoimen järjestämistä vastuu ja niiden kustannukset siirretään kunnilta valtiolle. Kunnilta vähennetään mm. peruspalveluiden valtionosuuksia ja kunnallisverotuloja. Näiden vuoksi kuntien</p>

taloudellinen liikkumavara pienenee erityisesti, jos kunta on velkaantunut.

Heinolan kaupungin velkamäärä on kasvanut sen uudistaessa palveluverkkoaan. Kaupunginhallitus onkin linjannut muun muassa käsitellessään kiinteistöryhmän raporttia tammikuussa 2020, että tarpeettomista kiinteistöistä on pyrittävä hankkiutumaan eroon. Useille myyntilistalla oleville kiinteistöille onkin jo löytynyt ostaja. Myyntien seurauksena on parhaimmillaan myyntitulojen lisäksi niiden korjausvelasta eroon pääseminen, kiinteistöjen ylläpitokustannusten siirtyminen pois kaupungilta, maanvuokra- ja kiinteistövero- tuottojen kasvu ja myös uudet investoinnit ja työpaikat. Toisin sanoen alussa mainittuun strategiseen päämäärään pyritään kiinteistöjä myymällä, monien muiden toimenpiteiden lisäksi.

Niin kutsutut sote-kiinteistöt ovat sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjä. Hyvinvointialueuudistuksessa hyvinvointialue vuokraa kunnilta niiden omistukseen jäävät sote-kiinteistöt määrääjäksi. Myös kuntien sote-palveluihin liittyvät sopimukset siirtyvät hyvinvointialueille. Tällaisia sopimuksia voivat olla myös kuntien myymien ja itselleen takaisin vuokraamien sote-kiinteistöjen vuokrasopimukset. Edellytyksenä on kuitenkin, että tällaisista järjestelyistä on keskusteltu hyvinvointialueen kanssa, ja sopimusten hinnat noudattavat valtioneuvoston 7.4.2022 antaman asetuksen (VM/2022/57) hyvinvointialueen käyttöön tulevien rakennusten vuokrahintojen määrittämistä.

### **Vaihtoehtoverailu**

Kaupunki on tutkinut mahdollisuuksia myydä sote-kiinteistöistään erityisesti terveyskeskusrakennusta ja Hopeasillan palvelukotia. Suomen Toimitila Oy:lle annettiin toimeksianto etsiä kyseisille kiinteistöille ostaja. Kaupunki on saanut yhden tarjouksen, joka käsittää molemmat kiinteistöt.

Neuvotteluprosessi on tarjonnut hyvän mahdollisuuden kaupungin vaihtoehtojen vertailuun. Kuntaliiton mukaan kunnilla on seuraavanlaisia mahdollisuuksia toimia sote-kiinteistöjensä kanssa:

1. Kunnan sote-tilat pidetään kunnan omistuksessa. Tämä tulee edellyttämään yhtiöittämistä. Näitä tiloja voi vuokrata sote-käyttöön osittain tai kokonaan hyvinvointialueelle tai muille toimijoille, tai etsiä niille tai maapohjalle muuta käyttöä.
2. Kunnan sote-tilat myydään osittain tai kokonaan hyvinvointialueelle. Tämä vaihtoehto on lähinnä teoreettinen, koska esimerkiksi Hollolan kunnan tarjottua sote-keskustaan hyvinvointialueen ostettavaksi, hyvinvointialue vastasi, ettei ostovaihtoehto ole heille perusteltu, vaan vuokrasopimukset ovat tarkoituksenmukaisia toiminnan järjestämistä vastuu kannalta. Pelastustoimen kiinteistöjen osalta tilanne on erilainen.



Hyvinvointialueen johdolla on kevään 2022 aikana käyty neuvotteluja mallista, jossa hyvinvointialue ostaa kuntien pelastustoimen kiinteistöt. Hyvinvointialueen valtuusto käsittelee asiaa ennakkotiedon mukaan syyskuun kokouksessa.

3. Kunnan sote-tilat myydään yksityisille. Tämä vaihtoehto sopii hyvinvointialueelle. Esimerkiksi Hollolan sote-keskuspäätöksensä yhteydessä hyvinvointialueen aluehallitus lausui, ettei Hollolan kunnalla ole estettä tarjota kiinteistöä ostettavaksi muille tahoille. Näin on siis mahdollista toimia myös Heinolassa. Jos tavoitteena on tehdä tilojen takaisinvuokraussopimus, joka siirtyisi hyvinvointialueelle, on tästä kuitenkin neuvoteltava hyvinvointialueen kanssa.

Näistä esillä olevista vaihtoehtoista terveyskeskuskiinteistöä ja Hopeasiltaa ajatellen todelliset vaihtoehdot ovat edellä kuvatun mukaan vaihtoehdot 1 ja 3, koska myynti hyvinvointialueelle ei tule kysymykseen. Ykköskohdan osalta ei ole realistista tavoitella muuta kuin vuokraamista hyvinvointialueelle, koska muita vuokralaisia ei ole näköpiirissä.

Kiteytetysti kaupunki voi siis pitää ja ennen pitkää yhtiöittää kyseiset kiinteistöt ja neuvotella niistä vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa tai myydä ne yksityisille, joiden vastuulla kiinteistöt ja niihin liittyvä tilojen vuokraus on.

Jos kaupunki päättää pitää kyseiset kiinteistöt omistuksessaan, soteuudistuksen voimaanpanolain 22 §:n mukaan kunta vuokraa hyvinvointialueelle 3+1 vuoden siirtymäajaksi omistamansa toimitilat, joissa se järjestää sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita. Vuokrataso näissä tiloissa määräytyy voimaanpanolain 22 §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Hyvinvointialueen vastuulle siirtyviin kuntaa sitoviin toimitilojen vuokrasopimukseen sovelletaan voimaanpanolain 25 §:ä. Sen mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset 1. päivästä tammikuuta 2023, jolleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi.

Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sote- ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta.

Sote-rakennuksia koskee myös rajoituslaki. Lain tarkoituksena on rajoittaa tarpeettomia investointeja, investointeihin rinnastettavia vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia, laajoja palveluiden ulkoistamissopimuksia ja muita pitkäaikaisia rakennusten ja toimitilojen vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia. Laki koskee sote-toimitiloja, ei pelastustoimen toimitiloja. Laki rajoittaa investointeja, ei kuntien toimitilojen myyntiä. Rajoituslain mukainen irtisanomisehto on sisällytettävä uusiin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin

rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin. Irtisanomisehto on sisällytettävä myös vanhoihin sopimuksiin, jos niitä olennaisilta osin muutetaan (esimerkiksi kun sovitaan vuokran korotuksista tai sopimuskohteen tai laajuuden muutoksista). Hyvinvointialueella on oikeus irtisanoa sopimukset irtisanomisehdon perusteella vuosien 2024 tai 2025 aikana ja irtisanomisaika on 12 kk. Soteuudistuksen toimitiloja koskeva lainsäädäntö muuttaa jatkossa kuntien roolia sote- ja pelakiinteistöjen omistajina. Näiden toimitilojen osalta kunnalle jää vain kiinteistösijoittajan rooli mahdollisine kiinteistöriskeineen.

Jos kaupunki siis päättää pitää terveyskeskuksen ja Hopeasillan itsellään, sen ensisijainen mahdollisuus on vuokrata ne hyvinvointialueelle. Varmuutta sopimuksen jatkumiseen kolmea tai neljää vuotta pidemmäksi aikaa ei ole. Hyvinvointialueen on pyrittävä optimoimaan palveluverkkoaan, eikä se siksi lähtökohtaisesti sitoudu tiettyihin tiloihin lakisääteistä pidemmäksi aikaa. Kiinteistösijoittajana kaupunki ei toimisi välttämättä kunnan perustehtävän mukaisesti. Kiinteistöjen omistajana ja hyvinvointialueen vuokranantajana kaupunki olisi myös velvollinen tarjoamaan hyvinvointialueelle sellaiset tilat kuin se tarvitsee, mikä voi tarkoittaa merkittäviäkin investointeja ilman varmuutta pitkäkestoisesta sopimuksesta. Omistamiseen liittyy siksi huomattavia riskejä. Vuokratasoakaan kaupunki ei voi asettaa vapaasti, vaan sitä määrittää valtioneuvoston asetus.

Jos kaupunki myy puheena olevat kiinteistöt yksityiselle, mainitut riskit siirtyvät ostajalle. Kaupungin näkökulmasta oleellisia asioita ovat ennen kaikkea kiinteistöjen kauppahinnat sekä maanvuokratulot ja myös kiinteistöverotulot. Kauppahinnan merkitys korostuu yhtäältä siksi, että kyseinen tulo syntyy pääosin heti, mutta myös siksi, että myyntihinnan alittaessa tasearvon, syntyy kaupungille tulosvaikutteinen alaskirjaus.

Kaupungin saamaan ostotarjoukseen sisältyy ehto, että kaupunki tekee takaisinvuokraussopimuksen kiinteistöistä. Järjestelyn tarkoituksena on saada aikaan sopimukset, jotka siirtyisivät vuoden 2023 alusta hyvinvointialueelle. Tämä on myös kaupungin näkökulmasta edellytys, ts. kaupunki ei luonnollisesti voi jäädä ostajan vuokralaiseksi vuoden 2022 jälkeen. Kaupungin kannalta olisi selkeää, että takaisinvuokraussopimusta ei tarvittaisi, mutta vaihtoehtona on, että ostaja joutuisi neuvottelemaan yksityisenä toimijana suoraan hyvinvointialueen kanssa tilanteessa, jossa hyvinvointialue on juuri käynnistämässä operatiivista toimintaansa ilman voimaannpanolain tuomaa varmuutta sopimuksesta, ja sekä kiinteistön osto kaupungilta että vuokrasopimusten teko hyvinvointialueen kanssa pitäisi pystyä synkronoimaan keskenään. Takaisinvuokraussopimuksella eliminoidaan huomattavasti tätä mutkikkuutta.

Vaihtoehtojen – kiinteistöjen pitämisen ja myymisen – taloudellisessa vertailussa on käytetty neuvoteltuun sopimuskokonaisuuteen tehtyä vertailulaskelmaa. Sekä terveyskeskuskiinteistön että Hopeasillan myynti-, vuokra- ja muiden kertaluontoisten ja vuotuisten tulojen ja menojen ja muiden erien (esim. lainat, mahdolliset alaskirjaukset jne.) nykyarvojen vertailu eri laskentakorkotasolla antaa luotettavan kuvan erilaisten skenaarioiden vaikutuksista kaupunkitalouteen. Samalla on luontevaa arvioida vaihtoehtojen riskejä, kuten mahdollisten korjaus- tai muiden tulevien investointien vaikutusta tai sopimusten keston vaikutuksia siihen, onko omistaminen vai myyminen parempi vaihtoehto.

### **Torikatu 13, Terveyskeskus**

Osoitteessa Torikatu 13 sijaitsevan terveyskeskuksen (kiinteistötunnus 111-2-12-8) kauppahinta on valmistellun sopimuksen mukaan rakennuksen tasearvo kaupantekohetkellä. Tasearvo 30.9.2022 on noin 7,8 miljoonaa euroa. Kauppasumma maksetaan kahdessa erässä, 70 % kaupanteon yhteydessä ja 30 % vuoden 2024 loppuun mennessä. Ostaja suorittaa maksuajalle korkoa, joka on 12 kk:n Euribor + 2 %-yksikköä. Kaupunki saa vakuuden kyseiselle saatavalle. Kiinteistöstä saatavan kiinteistöverotuoton arvioidaan olevan 130 000 euroa vuodessa. Kiinteistöveron vuotuisen suuruuteen vaikuttaa ikävähennys.

Vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa kiinteistön takaisin, kokonaisvuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta, joiden määrittely perustuu valtioneuvoston asetukseen 27/2022. Pääomavuokra on 105 696 €/kk (alv 0 %) ja sitä tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Ylläpitovuokran suuruus on 60 318 €/kk (alv 0 %). Se ei sisällä sähköenergian eikä sen siirron kustannuksia, koska vuokralaisella on vahvempi asema neuvotella sähkönsopimuksista. Vuokrasopimuksen kesto on 10 vuotta ja on sen jälkeen voimassa toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla.

Maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2034 loppuun, minkä jälkeen se on mahdollista uusiksi viideksi vuodeksi kerrallaan. Vuokran suuruus on 60 000 euroa vuodessa, ja se on sidottu elinkustannusindeksiin.

### **Rullantie 12, Hopeasillan palvelukeskus**

Osoitteessa Rullantie 12 sijaitsevan Hopeasillan palvelukeskuksen (kiinteistötunnus 111-6-37-1) kauppahinnan määrittämistä rajoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. ARA:n päättämä luovutuskorvaus on 4 176 264 euroa. Hopeasillan tasearvo on noin 4,72 miljoonaa euroa, joten kaupasta syntyy näiden erotuksen mukainen alaskirjaus. Kaupunki on ottanut kohteen rahoittamiseen 1,5 miljoonan euron korkotukilainan, jonka lyhentämätön osa siirtyy

ostajan vastuulle. Tämänhetkinen jäljellä oleva lainasumma on 1 370 000 euroa.

Vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa kiinteistön takaisin, kokonaisvuokra on 13,09 €/h-m<sup>2</sup> (huoneistoala), johon lisätään arvonlisävero. Vuokrankausi päättyy 31.12.2027, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassaolevana.

Maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2062 loppuun. Vuokrasumma on 22 500 €/v ja on sidottu elinkustannusindeksiin.

Näiden sopimusten ehdoilla ja kyseisten kiinteistöjen toteutuneiden ylläpitokustannusten perusteella on ilmeistä, että kiinteistöjen myyminen on kaupungille huomattavan riskitön ja kokonaistaloudellinen vaihtoehto verrattuna siihen, että kaupunki pitäisi kiinteistöt omistuksessaan. Vain tilateessa, jossa vuokrasopimukset jatkuisivat huomattavan pitkään eikä edes korjausinvestointeja tarvittaisi, omistaminen ylittäisi hiukan parempaan tulokseen.

Sopimuksista on neuvoteltu Pertti Karjalaisen kanssa, jonka edustamat kaksi yhtiötä toimivat sopimusten osapuolina kaupungin kanssa. Valmistelun perusteella ehdotetaan sopimuskokonaisuuden hyväksymistä.

Jatkokäsittely

valtuusto

#### Liitteet

- 1 Kauppakirja Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti
- 2 Vuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti
- 3 Maanvuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti
- 4 Vuokrasopimus Palvelutalo Hopeasilta- Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti
- 5 Maanvuokrasopimus Palvelutalo Hopeasilta- Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti
- 6 Kauppakirja Palvelutalo Hopeasilta - Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti
- 7 Kauppakirja Palvelutalo Hopeasilta 1.9.2022 - Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti
- 8 Äänestysluettelo2021 - 2025\_ 05092022

**§ 211 Heinolan pelastusaseman myyminen Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle**

khal 21.11.2022 § 211

802/02.07.00/2022

Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti äänestyksen jälkeen hyväksyä kaupunginjohtajan esityksen.</p> <p>Keskustelun kuluessa kohdassa yksi jäsen Huvinen esitti jäsen Heinon kannattamana vastaesityksen, että pelastusasemaa ei myydä.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat jäsen Huvisen tekemää esitystä äänestävät Ei.</p> <p>Suoritetussa äänestyksessä annettiin</p> <p>5 Jaa-ääntä ja 4 Ei ääntä</p> <p>Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 5 vastaan 4 hyväksyneen kaupunginjohtajan esityksen. Äänestysluettelo pöytäkirjan liitteenä.</p> <p>Asiantuntijana toimi hankejohtaja Heikki Mäkilä, joka poistui kokouksesta klo 16.13 tämän asian käsittelyn jälkeen.</p>
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää hyväksyä</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Heinolan pelastusaseman rakennusten myymisen kaupantekohetkellä tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,</li><li>2. Pelastusaseman maa-alueen myynnin kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja</li><li>3. että kaupunginhallitukselle ja valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin kuin olennaiset periaatteet eivät muutu.</li></ol>
Toimivalta	Hallintosääntö 56 §

Valmistelija	hankejohtaja Heikki Mäkilä, puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi	
Valmistelu	<p>Valtuustossa 14.11.2022 ennen asian käsittelyä merkittiin tiedoksi kaupunginhallituksen puheenjohtajan ilmoitus, että kaupunginhallitus on päättänyt peruuttaa ehdotuksensa valtuustolle ja palauttaa sen käsittelyyn. Näin ollen asia poistettiin valtuuston esityslistalta eikä sitä käsitelty.</p> <p>Asia on palautettu kaupunginhallituksen päätettäväksi.</p> <p>Sen jälkeen, kun valtuuston päätösvalmistelu oli tehty, Päijät-Hämeen hyvinvointialue ilmoitti, että se on yhdenmukaistamassa eri kuntien kanssa tehtäviä pelastusasemien kauppakirjoja. Tämän pykälän liitteenä on päivitetty kauppakirjaluonnos. Edelliseen versioon on tehty teknisluonteisia korjauksia.</p>	
Tiedoksianto	virallinen ote	ostaja hankejohtaja teknisen toimen johtaja talousjohtaja
valt 14.11.2022		
Päätös		
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Heinolan pelastusaseman rakennusten myymisen kaupantekohetkellä tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,</li><li>2. Pelastusaseman maa-alueen myynnin kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja</li><li>3. kaupunginhallitukselle ja valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin kuin olennaiset periaatteet eivät muutu</li></ol>	
Toimivalta	Kuntalaki 14 §, Heinolan kaupungin hallintosääntö 2 luku 7 §	

Valmistelija hankejohtaja Heikki Mäkilä, puh. 044 769 4141 ja hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Esityslistan liitteenä kauppakirjaluonnos liitteineen.

Tiedoksianto virallinen ote ostaja  
hankejohtaja  
teknisen toimen johtaja  
talousjohtaja

khall 31.10.2022 § 193

Päätös Kaupunginhallitus päätti äänestyksen jälkeen hyväksyä kaupunginjohtajan esityksen ehdotukseksi valtuustolle.

Keskustelun kuluessa jäsen Huvinen esitti jäsen Rajajärven kannattamana vastaesityksen, että pelastusasemaa ei myydä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat jäsen Huvisen tekemää esitystä äänestävät Ei.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

5 Jaa-ääntä ja  
4 Ei ääntä

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 5 vastaan 4 hyväksyneen kaupunginjohtajan esityksen. Äänestysluettelo pöytäkirjan liitteenä. Ennen asian käsittelyä pidettiin tauko klo 16.07-16.20 ja lisäksi pidettiin neuvottelutauko klo 16.43-16.45.

Esittelijä kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää osaltaan hyväksyä Heinolan pelastusaseman ja siihen liittyvän maa-alueen myynnin ja ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy

1. Heinolan pelastusaseman rakennusten myymisen kaupantekohetkellä tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,

2. Pelastusaseman maa-alueen myynnin kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja

3. kaupunginhallitukselle ja valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin kuin olennaiset periaatteet eivät muutu.

Toimivalta Heinolan kaupungin hallintosääntö 1 luku 7 §, Kuntalaki 14 §

Valmistelija hankejohtaja Heikki Mäkilä, puh. 044 769 4141 ja hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Heinolan kaupunki ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue ovat neuvotelleet pelastusaseman myymisestä. Kiinteistökaupan kohteena on Heinolan pelastusasema (kiinteistötunnus 111-20-92-1) osoitteessa Yhdyskatu 1, 18150 Heinola) liitteen 1 mukaisesti sekä siihen liittyvä kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäri liittymien muodostama kokonaisuus. Heinolan pelastusaseman kiinteistön pinta-ala on 14 186 m<sup>2</sup> 7.10.2022 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan.

Aluehallitus on valtuuttanut neuvotteluryhmän valmistelemaan sopimukset pelastus-/paloasemista ja öljyntorjuntavarastoista maapohjineen.

Kaupunginhallitus käsitteli paloaseman tontin hinnoittelua kokouksessaan 15.8.2022. Hinnaksi kaupunginhallitus päätti 310 000 €. Päätöksessä, johon sisältyivät myös terveyskeskuksen tontti (111-2-12-8) ja Hopeasilta 1:n tontti (111-6-37-1, Rullantie 12) todettiin, että tontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla. Valmistelun ja neuvottelujen yhteydessä on kuitenkin arvioitu, että pelastuslaitoksen sijainnilla ei ole yhtä suurta strategista merkitystä kuin muilla mainituilla sote-kiinteistöillä, joten neuvotteluissa on pidetty mahdollisena myös maapohjan myymistä.

Valtuuston kokouksessaan 5.9.2022 päättämä sote-kiinteistöjen myyntipäätös perustui muun muassa strategiaan tavoitteisiin, kokonaistaloudellisuuteen ja riskien hallintaan. Vastaavat perustelut myynnille pätevät myös pelastusaseman myynnissä. Lisäksi, toisin kuin muissa sote-kiinteistöissä, hyvinvointialue on halukas ostamaan pelastusasemien kiinteistöt maapohjineen järjestämisvastuuta ajatellen. Toisaalta kaupungilla ei ole perusteita pitää omistuksessaan kiinteistöjä, joita se ei omaan palvelutuotantoonsa tarvitse. Myyntipäätös liittyy merkittävästi myös taloudenhoidon perusteisiin ja talousarvioon, josta päättää valtuusto.

Hyvinvointialueen neuvotteluryhmä toimitti Heinolan kaupungille kauppakirjaluonnoksen 13.7.2022 tarkistettavaksi ja



kommentoitavaksi. Käytyjen neuvotteluiden lähtökohtana on ollut rakennusten myyminen kauppahetken mukaisella tasearvolla. Ehdotettu kauppa tehtäisiin 2.1.2023.

Kaupan kohteen kauppahinta on kauppahetken mukainen rakennusten tasearvo lisättynä tontin hinnalla. Tasearvo 31.12.2022 on 4 963 376,45 euroa. Tontin hinta on 310 000 euroa. Lopullinen kauppahinta on rakennusten tasearvo kaupantekohetkellä lisättynä tontin hinnalla. Kauppakirjan mukainen omistusoikeuden siirtyminen tapahtuu 2.1.2023.

Heinolan pelastusaseman kiinteistöön 111-20-92-1 ei kohdistu kiinnityksiä tai rasituksia. Lisäksi kiinteistöön ei kohdistu muita tiedossa olevia käyttöoikeuksia, kiinnityksiä taikka panttioikeuksia. Kaupunki edellyttää, että sopimuksessa noudatetaan osapuolten kesken maakaarta, eikä sitä tiukempia ehtoja hyväksytä.

Hyvinvointialueen hallitus on päättänyt omalta osaltaan pelastusaseman ostamisesta edellä mainituin ehdoin kokouksessaan 17.10.2022. Päätökseen sisältyy ehto, että mikäli kiinteistökauppa ei toteudu Heinolan kaupungin taholta, jatketaan Heinolan pelastusaseman osalta vuokrasopimuksella.

Esityslistan liitteenä kauppakirjaluonnos.

Jatkokäsittely

valtuusto

#### Liitteet

- 9 Liite 1, karttaote - Kauppakirjaluonnos 26.10.2022, Heinolan pelastusaseman kiinteistö
- 10 Liite 2, kiinteistörekisteriote - Kauppakirjaluonnos 26.10.2022, Heinolan pelastusaseman kiinteistö
- 11 Liite 3, lainhuutotodistus - Kauppakirjaluonnos 26.10.2022, Heinolan pelastusaseman kiinteistö
- 12 Liite 4, rasiustodistus - Kauppakirjaluonnos 26.10.2022, Heinolan pelastusaseman kiinteistö
- 13 Liite 5, Käyttöomaisuus tasearvo 1.1.2022 - Kauppakirjaluonnos 26.10.2022, Heinolan pelastusaseman kiinteistö
- 14 Liite 7, rakennusten tekninen arvo - Kauppakirjaluonnos 26.10.2022, Heinolan pelastusaseman kiinteistö
- 15 Liite, pohjapiirustus 1. krs - Kauppakirjaluonnos 26.10.2022, Heinolan pelastusaseman kiinteistö
- 16 Liite, pohjapiirustus 2. krs - Kauppakirjaluonnos 26.10.2022, Heinolan pelastusaseman kiinteistö
- 17 Pela kiint. kauppakirja\_20221109
- 18 Äänestysluettelo 21112022\_211§

**§ 212 Heinola-mitalin saaja vuonna 2022**

khal 21.11.2022 § 212

5566/07.02.02/2020

Päätös Kaupunginhallitus päätti, ettei mitalia jaeta vuonna 2022.

Esittelijä kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. Heinola-mitalin saajasta vuonna 2022 ja

2. että mitali luovutetaan Heinolan kaupungin itsenäisyyspäiväjuhlassa 6.12.2022.

Toimivalta Heinola-mitalin säännöt kohta 6

Valmistelija hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi  
puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Asia on siirretty edellisestä kokouksesta.

Tiedoksianto

khal 14.11.2022 § 205

Päätös Kaupunginhallitus päätti siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen.

Esittelijä kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. Heinola-mitalin saajasta vuonna 2022 ja

2. että mitali luovutetaan Heinolan kaupungin itsenäisyyspäiväjuhlassa 6.12.2022.

Toimivalta Heinola-mitalin säännöt kohta 6

Valmistelija hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi  
puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Heinola-mitalin sääntöjen kohdan 6 mukaisesti "Kaupunginhallitus päättää mitalin jaosta ja luovuttamistilaisuudesta."

## **§ 213 Kaupunginjohtajan sekä hallinto- ja kehitysjohtajan infot**

Khall

Päätös Merkittiin infot tiedoksi.

Esittelijä kaupunginjohtaja Jari Parkkonen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää merkitä infot tiedoksi.

Valmistelija kaupunginjohtaja Jari Parkkonen, puh. 040 086 2977 ja hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi, puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 210, § 211****Heinolan kaupunki****Oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat****Oikaisuvaatimusoikeus**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusviranomainen**

Heinolan kaupunki  
kaupunginhallitus  
PL 1001, 18101 Heinola  
sähköposti: kirjaamo@heinola.fi

**Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Jos asianosainen on antanut luvan tiedoksiannon toimittamiseen sähköisesti, katsotaan asianosaisen saaneen päätöksestä tiedon kolmen (3) päivän kuluessa lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan ja jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimuksen sisältö ja sen toimittaminen**

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 212, § 213**

**Heinolan kaupunki**

**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVHhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22§)