



Vastaanottaja

Heinolan kaupunginhallitus

Muutoksenhaunainen päätös

Heinolan kaupunginhallitus 19.12.2022 § 232

Valittaja

Pro Heinola ry

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta

1. antamaan lausunnon ja
2. liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista.

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 2.3.2023**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse.

Katja Rytilahti
hallinto-oikeuden esittelijä

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnallisvalitus

Valituksenalainen päätös

§ 232 Vastaus oikaisuvaatimukseen kaupunginhallituksen päätös 21.11.2022 § 210
Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen myynti, Terveyskeskus ja Palvelukeskus Ho-
peasilta

khall 19.12.2022 § 232
761/02.07.00/2022

Valittaja

Pro Heinola ry
c/o Matti Seppä, pj.
Savontie 13 A 1
18100 Heinola
mseppaky@dnainternet.net
040 8218651

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 21.12.2022. Valituksen viimeinen jättöpäivä on
23.1.2022

Vaatus

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava.

Heinolan kaupungin on korvattava Pro Heinola ry:n oikeudenkäyntikulut 1500 eurolla kuu-
kauden kuluessa päätöksen antamisesta korkolain (633/1982) 4.1 §:n mukaisine viivästyskor-
koineen.

Perustelut

*"Rakennusten myynti ilman julkista tarjouskilpailua on perustuslain 6 §:n ja hallinto-
lain 6 §:n vastaista. Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti se-
kä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Vi-
ranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun pää-
määrään nähden. Menettelytapa on myös vastoin kaupungin aiemmin omaksumaa ja
vakiintunutta käytäntöä, jonka mukaan omaisuutta myydään vain tarjouskilpailun
kautta eniten tarjoavalle."*¹

Sote-kiinteistöjen kauppa on ensimmäisen kerran ollut päätettävänä kaupunginhallituksessa
29.8.2022 § 141 (esitys kaupunginvaltuustolle). Kaupunginvaltuusto päätti kaupasta 5.9.2022
§ 36.

¹ Lainausta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksessä 21/0375/2, annettu 30.6.2021, lausutuista vaatimuksista Mänttä-
Vilppulan sote-kiinteistöjen (rakennusten) myymisestä.

Tuolloin kaupunginhallitus perusteli päätöstä Heinolan kaupungin hallintosäännön 7 §:llä ja kuntalain 14 ja 37 §:llä

Hallinto-oikeuden kumottua kaupunginvaltuuston päätöksen, on kaupunginhallitus 21.11.2022 § 210 perustellut uutta myyntihanketta hallintosäännön 56 §:llä

"56 §

Omaisuuuden luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat

Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille."

Selvitystä siitä, mitä ovat valtuuston hyväksymät perusteet, ei ole annettu (eikä sellaisia ole olemassakaan).

Kaupunginhallitus ei ole päätöstä tehdessään toiminut kuntalain 37 §:n edellyttämällä Heinolan kaupungin kuntastrategian mukaisesti.

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava, koska se ei noudata kuntastrategian edellyttämää arviota kunnan nykytilanteesta sekä tulevista toimintaympäristön muutoksista ja niiden vaikutuksista kunnan tehtävien toteuttamiseen - erityisesti asukkaiden hyvinvoinnin edistämiseen (Kuntal 37 §)

Päätöksenteon sekoilu

Heinolassa maapoliittisen päätöksenteon epäjohdonmukaisuus ja poliittisen harkintavallan käyttö tapauskohtaisesti aiheutti mm sen, että elinvoimalautakunnan päätöksestä 6.10.2021 § 65 on tehty kunnallisvalitus, jonka hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään H2441/2022, 01.12.2022. Asia koski tonttien ja rakennuspaikkojen (kaava-alue, jolla ei ole sitova tonttija-koa) varaus ja luovutusohjeita

Sote-kiinteistöjen myyntivaltuutuksia on perusteltu mm kaupungin strategialla, hallintosäännön 7, 23 ja 56 §:llä, Kuntalain 17 ja 37 §:llä- Kaupunginhallituksen toimintaohjeella.

Sekavan, loogisuutta ja hierakkisuutta vailla olevien normien soveltaminen kaupungin maapoliittisen ohjelman ja strategian (kuvakooste **LIITE 1**) toteuttamiseen ja päätösvaltaan on tässä tapauksessa aiheuttanut sen että

1. Kaupunginhallitus on 15.8.2022 § 125 päättänyt rakentamattomien tonttien maapohjan myyntihinnoista, vaikka tontit ovat rakennettuja (tontin ainesosia)

2. Valtuusto päätti 5.9.2022 § 36 kaupunginhallituksen esityksestä, SOTE-kiinteistöjen myynistä (liiteitä 6 kpl.

Päätös kumottiin, koska toimivalta ei kuulunut kaupunginvaltuustolle.

3. Elinvoimalautakunta päätti 21.9.2022 § 52 valtuuston liitteinä olleista maanvuokrasopimuksista liitteet (L3) ja (L5). Vuokrasopimusten allekirjoittajaksi on merkitty maankäyttöinsinööri (**LIITE 2**).

Koska kaupunginhallitus oli tehnyt hinnoittelupäätöksen, olisi päätösvalta siis kuulunut maankäyttöinsinööreille - ei elinvoimalautakunnalle! Kaupunginhallitus ei käyttänyt otto-oikeutta.

4. Kaupunginhallitus päätöksessään 21.11.2022 on uudelleen päätetty kaikista valtuustossa 5.9.2022 olleista liitteistä, myös niistä, jotka elinvoimalautakunta oli jo oikeudettomasti päättänyt.

5. Elinvoimalautakunnalla ei ole ollut päätösvaltaa kaupunginhallituksen toimintaohjeessa maankäyttöinsinöörielle siirretyn toimintavallan suhteen. Jos vuokrasopimuksista päättäminen vastoin oletusta kuuluisikin elinvoimalautakunnalle, olisi vuokrasopimukset tulleet allekirjoittaa 2 kk:n kuluessa. Näin ei ole tehty, joten vuokrauspäätökset ovat rauenneet.

6. Maankäyttöinsinööri ei ole tehnyt vuokrauspäätöstä, joten hän voisi tehdä päätöksen yleisten ehtojen mukaisista vuokrauksista. Hopeasillan osalta päätösvaltaa ei kuitenkaan ole, sillä vuokrauksen kohteena ei ole tontti, joka on hinnoiteltu.

Päätöksenteossa ei ole noudatettu hyvän hallinnon vaatimuksia.

Päätös on kumottava, jotta Heinolan kaupunki voisi tarkastella strategiaansa (kuntalaisten hyvinvoinnista huolehtiminen ja elinvoimaisuuden edistäminen) sekä maapoliittisen ohjelman laatimisesta.

Päätöksen liiteasiakirjat

Päätöksen liitteenä ovat samat liiteasiakirjat kuin valtuuston päätöksen 5.9.2022 liitteenä eli 6 kpl ja lisäksi vielä valtuuston äänestysluettelo 2021-2025 05092022.

Myyntipäätös sisältää elinvoimalautakunnan päätökset tontin vuokraamisesta KOy Terveystienhuollon toimitilat IV:lle (L3) sekä määrälän vuokraamisesta Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L5)

Vuokrauksista on päättänyt elinvoimalautakunta valtuuston kokouksen (5.9.2022) jälkeen vasta 21.9.2022, §:t 52 (L3) ja 53 (L5).

Vuokrauspäätös Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L 5) koskee n. 12554 m²:n suuruista määrälän alaa.

Kumotun valtuuston päätöksen ja kaupunginhallituksen päätöksen maanvuokrasopimukset on katsottava kumoutuneiksi Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen perusteella.

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että liiteasiakirjat ovat lainvoimaisia, ovat maanvuokrasopimukset kuitenkin pätemättömiä, koska ne on hyväksynyt elinvoimalautakunta, vaikka kaupunginhallituksen toimintasäännön mukaan maanvuokrasopimukset päättää maankäyttöinsinööri kaupunginhallituksen hyväksytyä hinnoittelun. Hinnoittelu on päätetty 15.8.2022 § 125 (LIITE 3).

Muut liiteasiakirjat (L1), (L2), (L4), ja (L6) on laadittu kaupungin ja SUOMEN TOIMITILA OY:n ja kaupungin välisen sopimuksen 19.4.2022 perusteella. Asiakirjat on laatinut Suomen Toimitila Oy 24.8.2022 asiakirjojen meta-tietojen mukaan.

Pro Heinola ry katsoo, että päätöksenteon hierarkkisuuuutta on rikottu kumotun valtuustopäätöksen yhteydessä ja että sama toistuu valituksenalaisessa myyntipäätöksessä. Kuntalaisen on äärettömän vaikeaa selvittää liiteasiakirjoista, mitä päätöksiä liiteasiakirjat sisältävät :

Vuokrasopimus määräalasta, kh:n (L5)

Vuokrasopimus koskee maanvuokralain 258/1966 5 luvun mukaista muuta maanvuokraa.

Jotta maanvuokralakia voidaan vuokrauksessa soveltaa, on sopimuksessa määrättävä vuokrattava alue ja vuokran suuruus.

*MVL 29.4.1966/258 1 §
Sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan, on sovellettava, mitä tässä laissa säädetään.*

Vuokra-aluetta ei ole sopimuksessa määritelty. Liitekarttaa ei ole ollut mukana päätöksenteossa. Liitteen (6) mukaan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle myydään "tontin vuokraoikeus" josta vuokrataan "tarvittava määräala"².

Vuokrauspäätös ei täytä maanvuokralain 258/1966 1 §:n määräystä vuokra-alueesta ja vuokranmaksusta.

Päätös on myös ristiriitainen liitteen (L6) kanssa.

Kauppakirja palvelutalosta ja tontista (tai määräalasta), kh:n LIITE (L6)

Kaupunginhallituksen kiinteistökauppaa (päätöksen otsikointi) koskevan päätöksen 21.11.2022 liitteenä olevalla kauppakirjalla (L6) myydään Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle rakennus ja tontin vuokraoikeus. Kauppakirja ei siis koske kiinteistökauppaa.

Normaalissa kunnan päätöksentekojärjestelmässä kyseessä olisi "päätös rakennetun määräalan vuokraamisesta".

Päätös ei sisällä määräystä vuokrakohteen pinta-alasta. Päätäjät eivät siis tiedä mitä on "myyty" eli vuokrattu. Vuokrauspäätös ei ole MVL 1 §:n normit täyttävä

Kohteena ei voi olla tontinvuokraoikeus (s. 3) (tontin vuokraoikeus?), koska MVL 2 luvun mukaista tontinvuokrausta ei ole tehty eikä koko tonttia ole vuokrattu

Kauppan kohteena ei voi olla tontin vuokraoikeus tai sopimuksessa mainittu tontinvuokraoikeus, ja sillä sijaitseva rakennus. Kaupunki on jo päättänyt, että määräala vuokrataan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L5) ja nyt myydään vuokraoikeus tonttiin (L6) samalle yritykselle. Kaupungilla ei ole oikeutta myydä vuokraoikeutta alueesta, joka jo on vuokrattu samalle yritykselle.

Epäselväksi jää, mitä vuokraoikeuden myymisellä tarkoitetaan.

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava maanvuokralain vastaisena sekä maakaaren vastaisena.

Kaupunginhallituksen päätöksen lakien ja muiden normien vastaisuus.

² Wirilander 1993, s 10–15, Helsingin HO 5.6.1991:942

Mikäli kumotun valtuustopäätöksen 5.9.2022 § 36 mukaiset liitteet katsotaan päteviksi, niin nyt kaupunginhallitus ensin vuokraa määräalan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L5) ja samantien myy kauppakirjalla (L6) Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle "tontin vuokraoikeuden" ja sillä olevan palvelurakennuksen (L6) ja kolmantena operaationa vuokraa itselleen takaisin 60-asuntoisen palveluasuntorakennuksen piha-alueineen. Vuokraus ei ole maanvuokralain mukainen vuokraus maa-alueesta ainesosineen³.

Kaupunki siis

1.) ensin vuokraa maanvuokrasopimuksella (L5) määrittelemättömän maa-alan ainesosineen (= palvelukeskusrakennus) Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle⁴ ja sitten

2.) kaupunki myy "tontin vuokraoikeuden", jonka se jo on vuokrannut elinvoimalautakunnan päätöksellä 21.9.2022 § 53 Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle sekä myös palvelukeskusrakennuksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L6)⁵.

Kohteena on siis tontin vuokraoikeus, mutta kauppakirjassa lausutaan, että vuokratontin pinta-ala on (pa 22683 m²) josta vuokrataan "tarvittava määräala. Ei siis ole määritelty määräalan ulottuvuutta (MVL 1 §). Myytävän rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 3765,5 kem². Sillä saattaa olla merkitystä kohteen maa-alaan

3.) lopulta Suomen Hoiva ja Asunto Oy vuokraa palvelukeskusrakennuksen Heinolan kaupungille piha-alueineen, ei siis kohdassa 2.) mainittua määräälaa (L4). Määräalan hallinta jää siis Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle

Mahdollisessa kollisiotilanteessa on vaikeaa tai jopa mahdotonta ratkaista ekstinktiota⁶. Päätös on kumottava päätösten päällekkäisyyden ja ristiriitaisuuksien takia

Päätöstä ei ole avattu kuntalaisten ymmärrettäväksi, vaikka kaupungin strategia edellyttää päätösten läpinäkyvyyttä

Kauppakirjassa on lukuisia seikkoja, joita kuntalaisen on vaikeaa ymmärtää. Tosiasia on kuitenkin se, että kysymyksessä ei ole kiinteistökauppa, vaikka kaupunginhallituksen päätöksen otsikoinnissa näin sanotaan.

Epäselväksi jää, mitä kaupunki todellisuudessa myy koska maa-alue ainesosineen on jo päätetty vuokrata Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle elinvoimalautakunnan päätöksellä 21.9.2022 § 53, mikäli katsotaan, että valtuusto on vahvistanut luovutukselle perusteet hallintosäännössä⁷

Kohteena oleva määrittelemättömän maa-alue tontista 111-6-37-1 ja sillä olevat rakennukset on yksilöity laitostunnukseen 111-6-37-1-L1. Tällaista laitostunnusta ei ole rekisteröity kiinteistörekisteriin. Laitostunnusta ei ole myöskään kirjattu kaupunginhallituksen toisella

³ Matti Ilmari Niemi 2002, ss 392-397

⁴ Vuokrauspäätöksen on tehnyt myös elinvoimalautakunta 21.9.2022 §52. Kh:n toimintasäännön mukaan vuokrauspäätöksen olisi tullut tehdä maankäyttöinsinööri. Vuokraus on pätemätön

⁵ Vuokrauspäätöksen on tehnyt myös elinvoimalautakunta 21.9.2022 §52. Kh:n toimintasäännön mukaan vuokrauspäätöksen olisi tullut tehdä maankäyttöinsinööri

⁶ Hyvönen 1970 ss 286-289

⁷ Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös H2441/2022, 01.12.2022

kohteella 111-2-12-8-L1.

On myös selvää, että elinvoimalautakunnan päätös on katsottava rauenneeksi, koska sopimusta ei ole allekirjoitettu 2 kk:n kuluessa päätöksen tekemisestä.

Kysymys on siitä, onko kaupunginhallitus päättänyt ensin laatimallaan maanvuokrasopimuksella

- vuokrata Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle määräalan (**määrittämätön alue tontista 111-6-37-1**) rakennuksineen⁸ (L5). Saman kiinteistön määräalan on myös elinvoimalautakunta vuokrannut 12.9.2022 § 53).

ja samalla välittömästi toisella sopimuksella hyväksynyt, että

- Heinolan kaupunki myy tontin vuokraoikeuden ja rakennukset Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Kh:n päätöksen (L6) ehto 7). Epäselväksi on jäänyt, mitä "tontin vuokraoikeuden" myymisellä tarkoitetaan, kun saman aikaan on tehty maanvuokrasopimus määräalasta ainesosineen (L5) myös elinvoimalautakunnassa.

lopuksi vielä

- Suomen Hoiva ja Asunto Oy vuokraa kaupungin omistamat rakennukset takaisin Heinolan kaupungille. Kh:n päätöksen liite (L4). Tähän vuokraukseen liittyy vain piha-alue - ei määräalan vuokraoikeutta

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kukin lautakunta vastaa palvelujen tuloksellisesta järjestämisestä noudattaen valtuuston vahvistamaa strategiaa (kuntalaki 37 §).

Varsin kirjavan päätöksenteon lisäksi kaupunginhallitus on jättänyt kuulematta asiantuntijalautakuntaa.

KuntaL 1.2 §: Kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Kaupungin strategia edellyttää talouden tasapainoa. Myymällä rakennukset ja vuokraamalla rakennuksen piha-alueineen tai määräalan vuokraoikeudelle takaisin, kaupunki siirtää kustannukset asukkaille.

"Kiinteistökauppaa" ei voida perustella kuntalain 1 §:n ja kaupungin strategian perusteella; kaupunki parantaa hiukan tasa-arvoaan, mutta siirtää kuntalaisille lisääntyviä kustannuksia hoiva-asumisessa. Tämä ei ole hyväksytyin strategian mukaista toimintaa.

Hopeasillan todelliset rakentamiskustannukset ovat olleet runsaat 9 M€ ja myyntihinta 4176264 euroa (L6). Ostaja saa sijoitukselleen n. 11 %:n tuoton. Sairaala ja terveyskeskusrakennusten osalta tuotto saattaa nousta jopa 25 prosenttiin.

Myynnissä noudatetaan sitä samaa paniikinomaista ratkaisua, jolla Heinola Energia Oy:n osakekanta myytiin 1999 Vattenfall Oy:lle 50 M€:lla vaikka substanssiarvo oli vain noin 20 M€. Kuntalaiset rahoittivat noin viidessä vuodessa Vattenfallin ostohinnan korotetuilla kaukolämpömaksuilla ja sähkön siirtohinnoilla. Tällä kertaa ostajalle tarjotaan sijoitukselle tuottoa, jolla sijoitus katetaan jopa noin neljässä vuodessa. ja hoiva- ja terveyspalveluja tarvitsevat maksavat sijoittajan tuoton.

Myyntipäätös tulee kumota puutteellisen valmistelun takia

⁸ Maanvuokrasopimukseen sisältyy alueen ainesosat, ellei toisin ole sovittu.

Myyntipäätös tulee kumota rajoittamislain vastaisena

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että kaupunginhallituksen päätös on asiallinen ja MVL:n sekä MK:n normit täyttävä, niin vaadimme päätöksen kumoamista ns. rajoittamislain 548/2016 2.1 §:n 2)-kohdan perusteella.

Kaupungin myydessä omaisuuttaan ennen hyvinvointialueiden perustamista, on myyntipäätökseen laitettava purkuehto. Tätä kaupunginhallituksen päätöksessä ei ole.

(L1), Heinolan kaupunki myy KOy Terveystieteiden toimitilat IV:lle tontilla 111-2-12-9 sijaitsevat rakennukset ja tontin vuokraoikeuden.

(L2), KOy Terveystieteiden toimitilat IV vuokraa Heinolan tontilla 111-2-12-8 sijaitsevat rakennukset Heinolan kaupungille.

(L3), Heinolan kaupunki vuokraa tontin 111-2-12-8, KOy Terveystieteiden toimitilat IV:lle. Vuokrasopimus sisältää ainesosana myös tontin rakennukset.

Luovutuksiin ei ole otettu rajoittamislain edellyttämää irtisanomisehtoa. Myyntipäätös tulee kumota rajoittamislain 548/2016 vastaisena.

Muut perusteet

Kiinteistöjen vuokraus 21.9.2022

Maanvuokrasopimukset

Elinvoimalautakunta on päättänyt kiinteistöjen vuokrauksesta 21.9.2022, §:t 52 ja 53.

1) Pykälässä 52 on päätetty vuokrata tontti 111-2-12-8 (15522 m²) KOy Terveystieteiden toimitilat IV:lle (3297736-9). Yhtiö on perustettu 15.7.2022 ja toimitusjohtaja on Pertti Karjalainen.

Yhtiöllä ei ole taloudellista toimintaa.

2) Pykälässä 53 on päätetty vuokrata määräala (n. 12554 m²) tontista 111-6-37-1 Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (2870596-9). Yhtiö on perustettu 29.11.2017 ja toimitusjohtaja on Pertti Karjalainen.

Kaupunginhallitus on hinnoitellut tontit 15.8.2022 § 125.

Tontin 111-6-37-1 hinnoittelu koskee koko tontin myyntiä tai vuokraamista.

Tontin rakennetun määräalan hinnoittelun on tapahduttava tuottoarvon perusteella, koska kauppahintatilastossa ei ole vastaavia tapauksia.

Hallintosäännön 56 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta (*vuokralle antamisesta*) jos kaupunginvaltuusto on hyväksynyt perusteet. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa.

Kaupunginhallitus on päättänyt toimintaohjeessaan 1.7.2021 hallintosäännön 56 pykälän perusteella seuraavasti,

Maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta mukaan lukien rasitesopimukset päättää

- elinvoimalautakunta, jos vuokra-aika on yli 5 vuotta

kommentti: Valtuuston tai kaupunginhallituksen määräystä yleisistä perusteista ja hinnoittelusta ei ole olemassa. Elinvoimalautakunnalla on siis itsenäinen oikeus luovuttaa ja vuokrata mitä tahansa ja millä ehdoilla tahansa. Tämä ei ole kuntalain mukaista.

- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos vuokra-aika on enintään 5 vuotta (myös peltoalueiden vuokraaminen maatalouskäyttöön)

kommentti: ei määräystä yleisistä perusteista eikä hinnoittelusta

- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.

kommentti: luovutus vain yleisten perusteiden mukaisesti ja kaupunginhallituksen päättämällä hinnoittelulla. Sote-kiinteistöjen luovutukselle ei ole yleisiä perusteita.

Elinvoimalautakunnan on viitannut vuokrauspäätöksessään 21.9.2022 §:t 52 ja 53 kaupunginhallituksen hinnoittelupäätökseen.

Päätöksen tekeminen kuuluu kuitenkin maankäyttöinsinöörille, sillä kysymyksessä on pelkkä kiinteistöjen vuokraaminen ilman rakennuksia ja kaupunginhallitus on päättänyt hinnoittelusta.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumottua 14.11.2022 kaupunginvaltuuston päätöksen 5.9.2022, ovat elinvoimalautakunnan vuokrauspäätökset kumoutuneet, koska vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 2 kk:n kuluessa⁹. Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että kaupunginvaltuuston liiteasiakirjat ovat edelleen voimassa, on elinvoimalautakunta kuitenkin ylittänyt toimivaltansa.

Epäselvää on myös, onko toimittu valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Sopivia perusteita ei ole mainittu päätöksenteon yhteydessä.

Myyntipäätös tulee kumota virheellisesti laadittujen asiakirjojen sekä toimivallan ylittämisen ja rajoittamislain vastaisuuden perusteella

"Kiinteistöjen myynti" 21.11.2022

Kaupunginhallituksen päätös 21.11.2022 § 210 koskee

- 1) kiinteistöjen myyntiä KOy Terveystieteiden tutkimuskeskuksen toimitilat IV:lle (päättöksen kohta 1) ja
- 2) Suomen Hoiva ja Asunnot Oy:lle (päättöksen kohta 2)

Elinvoimalautakunnan päätöksellä, mikäli hallinto-oikeus katsoo sen päteväksi, on siis vuokrattu tontti ainesosineen KOy Terveystieteiden tutkimuskeskuksen toimitilat IV:lle 1.11.2022 - 31.12.2034 väliseksi ajaksi, vaikka tontilla sijaitsee kaupungin omistama terveyskeskus/sairaalarakennus ja

⁹ Elinvoimalautakunnan 23.6.2021 päättämät "kiinteistöjen ja määräalojen" luovutusehdot

suojeltavaksi määrätty Heinolan vanha sairaala. Tästä rakennuksesta ei ole vuokrasopimuksessa mainintaa.

Epäselvää on, onko vuokrasopimusta allekirjoitettu 2 kk:n kuluessa päätöksenteosta,

Kaupunginhallituksen kiinteistökauppaa koskevan päätöksen mukaan KOy Terveystieteiden toimitilat IV:lle ei myydäkään kiinteistöä vaan sen vuokraoikeus, jollaista ei ole olemassa (L2). Kaupparakirjan mukaan (ehto 3) ostaja saa omistusoikeuden. Epäselvää on, mitä kaupunginhallitus on päättänyt. Kiinteistökaupassa kaupan kohteena tulee olla tontti ja sillä olevat rakennukset kiinteistön ainesosana. Kaupparakirjan mukaan kohteena on kuitenkin vuokraoikeus (jota ei ole olemassa) sekä "*vuokraoikeudelle sijaitsevat useassa eri vaiheessa rakennetut rakennukset sekä liittymät*". Kaupparakirjassa mainitaan, että vuokraoikeudelle olisi annettu laitostunnus 111-2-12-8-L1. Tällaista laitostunnusta ei ole olemassa (tilanne kiinteistörekisterissä 18.1.2023).

Vuokranantaja hallitsee Heinolan kaupungin osoitteessa Torikatu 13 sijaitsevaa kiinteistöä (111-2-12-8, koko 15 522m²) ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ("Vuokrakohde").

Kiinteistökaupasta

Kiinteistöjen myynti, rakennusten myynti ja tonttien vuokraus/myynti on annettu toimeksiantona Suomen Toimitilat Oy:lle (**LIITE 4**).

Olettamuksena ostajaehdokkailla on ollut, että kiinteistöt myydään erikseen parhaan tarjouksen tehneille.

Paikalliselle hoivapalveluja tarjoavalle Jyränkölän Settlementille ilmoitettiin kuitenkin, että kiinteistöjä ei myydäkään erikseen, vaan ne on paketoitu yhteen kauppaan (**LIITE 5**). Jyränkölän settlementti ei tämän takia voinut jättää tarjousta Hopeasillan kiinteistön ostamisesta ja hoivapalvelujen järjestämisestä.

Kauppa ei ole ollut aidosti julkiseen tarjouskilpailuun ja tavanomaisiin markkinaehtoihin perustuva. Kauppa on pidettävä kiellettyinä valtiontukena.

Tuen olemassaolon arvioinnissa on lisäksi määritettävä, onko edunsaajayritys saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa ja tavanomaisilla markkinaehdoilla. Tällöin sovelletaan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä johdettua markkinatalouden ehdoin toimivaa yksityistä toimijaa koskevaa arviointiperustetta sen varmistamiseksi, vastaako oletetun tuensaajan maksama hinta sitä hintaa, johon normaaleissa markkinaolosuhteissa toimiva yksityinen toimija olisi voinut päätyä (unionin tuomioistuimen tuomio asia C-290/07 P, komissio v. Scott, ECLI:EU:C:2010:78, kohta 68). Valtiontukia koskevassa unionin tuomioistuimen vakiintuneessa oikeuskäytännössä on edellytetty, että markkinaehtoisuus on varmistettu ennen päätöksentekoa ja että markkinaehtoisuuden selvittäminen on dokumentoitu (esimerkiksi tuomio C-124/10 P, komissio v. Électricité de France, EU:C: 2012:318, kohdat 82-84 ja 105).

Heinolassa 23.1.2022

Pro Heinola Ry

Matti Seppä, pj

yhteystiedot 1. sivulla

Liitteet

A, Kaupunginhallitus päätös 21.11.2022 § 210

B, Oikaisuvaatimus 8.12.2022/ Pro Heinola ry

C, Kaupunginhallituksen päätös 19.12.2022 § 232 oikaisuvaatimuksesta/Pro Heinola ry

Päätöksen (A) liitteet kaupunginhallituksen pöytäkirjassa 21.11.2022 mainitut liitteet, jotka ovat samat kuin kv:n päätöksessä 36 §, 5.9.2022 (ei kuitenkaan liitettä 7 tässä mukana)

1 (L1) Kaupunkikirja Heinolan terveyskeskus - KOY Terveydenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti

2 (L2) Vuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveydenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti

3 (L3) Maanvuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveydenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti

4 (L4) Vuokrasopimus Palvelutalo Hopeasilta- Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti

5 (L5) Maanvuokrasopimus Palvelutalo Hopeasilta- Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti

6 (L6) Kaupunkikirja Palvelutalo Hopeasilta 1.9.2022 - Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti

MUUT LIITTET

LIITE 1 Strategiset-paamaarat-tavoitteet-ja-mittari

Teema Päätöksellä ha sen liitteillä ei edistetä Heinolan strategisia päämääriä

LIITE 2 Elinvoimalautakunnan päätös 21.9.2022 § 52: Sairaaloitten ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin vuokraaminen, 111-2-12-8, Torikatu 13

Teema Lautakunnan päätös ei ollut kumotun valtuuston päätöksen 5.9.2022 liitteenä. Kaupunginhallitus on päättänyt 21.11.2022 uudestaan samoista vuokrasopimuksista, vaikka päätöksenteko on elinvoimalautakunnan näkemyksen mukaan kuulunut elinvoimalautakunnalle.

LIITE 3 Kaupunginhallitus 15.8.2022 § 125: Tonttien 111-2-12-8, Torikatu 13; 111-6-37-1, Rullantie 12 ja 111-20-92-1, Yhdyskatu 1, hinnoittelu, arviolausunto, Jari Leino

Teema Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan mukaisten rekisteritonttien maanhinnasta. Päätös ei koske määräaloja, joilla on tuottoarvo

LIITE 4 Toimeksiantosopimus/tarjous 19.4.2022 Suomen Toimitila Oy:n kanssa

Teema Toimeksiantosopimuksen mukaan kiinteistöjen myynti on paketoitu yhteen kappaan toisin kuin julkisuudessa on kerrottu. Tuloksena tästä on vain yksi ostaja, joka on saatu neuvottelumenettelyn kautta.

LIITE 5 Jyränkölän settlementin viestittely Suomen Toimitila Oy:n kanssa

Teema Viestit osoittavat, että julkista tarjouspyyntöä kahdesta erillisestä kohteesta ei ole tehty. Kiinteistökaupat on paketoitu yhteen kauppaan.

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Hanna Hurmola-Remmi	Suomi.fi	21.12.2022 12:37:50 UTC+02:00
Kirsi Lehtimäki	Suomi.fi	20.12.2022 16:44:03 UTC+02:00
Marko Heino	Suomi.fi	20.12.2022 20:25:26 UTC+02:00
Hanna-Liisa Endén	Suomi.fi	21.12.2022 12:34:55 UTC+02:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (32 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

kaupunginhallitus

§ 232

19.12.2022

kaupunginhallitus

Aika 19.12.2022 klo 15:06 - 16:51**Paikka** Teams-kokous tai kaupunginhallituksen huone**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Klo
Läsnä	Lehtimäki Kirsi	puheenjohtaja	
	Wafin Fuat	1. varapuheenjohtaja	
	Karppinen Sanna	2. varapuheenjohtaja	
	Endén Hanna-Liisa	jäsen	
	Heino Marko	jäsen	
	Huvinen Kimmo	jäsen	
	Mäentalo Mika	jäsen	
	Rajajärvi Jouko	jäsen	
	Väli-Torala Venla	jäsen	
Muu	Varjo Niina	valtuuston puheenjohtaja	
	Riutta Heimo	valtuuston 1. varapuheenjohtaja	
	Rautkoski Mikko	valtuuston 2. varapuheenjohtaja	
	Parkkonen Jari	esittelijä	
	Hurmola-Remmi Hanna	pöytäkirjanpitäjä	
	Mäkilä Heikki	hankejohtaja	

Lailisuus ja päätösvaltaisuus**Päätös:** Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.**Käsitellyt asiat**

232 - 232

Pöytäkirjan tarkastus**Päätös:** Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Marko Heino ja Hanna-Liisa Endén.**Pöytäkirja yleisesti nähtävillä**

Pöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi viimeistä allekirjoitusta seuraavana päivänä. (kts. allekirjoitusten yhteenvetosivu > <https://www.heinola.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-ja-poytakirjat/muutoksenhakuajan-nahtavana-olevat-sahkoisesti-allekirjoitetut-poytakirjat/>)

§ 232 Vastaus oikaisuvaatimukseen kaupunginhallituksen päätös 21.11.2022 § 210 Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen myynti, Terveyskeskus ja Palvelukeskus Hopeasilta

khal 19.12.2022 § 232

761/02.07.00/2022

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Oikaisuvaatimus pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää että, se hylkää Pro Heinola ry:n tekemän oikaisuvaatimuksen valmistelutekstistä ilmenevin perusteluin.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	kaupunginlakimies Teppo Joentausta, puh. 044 469 4361 ja hankejohtaja Heikki Mäkilä, puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Heinolan kaupunginhallitus päätti 21.11.2022 § 210 hyväksyä sosiaali- ja terveystoimialan Terveyskeskuksen ja Palvelukeskus Hopeasillan myynnin. Kaupunginhallituksen päätöksestä myydä kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset mainituille yhtiöille tehtiin oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan päätöksen kumoamista.</p> <p>Päätöksen kumoamista vaadittiin oikaisuvaatimuksessa (liitteenä) useilla eri seikoilla. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätös on mm. kuntalain ja Heinolan kaupungin päätöksentekoa ohjaavien normien ja kaupungin strategian vastainen, maapoliittisen ohjelman vastainen, hyvän hallinnon vastainen sekä avoimen päätöksentekostrategian vastainen. Sen lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös ei perustu riittävään ja asianmukaiseen valmisteluun eikä asianmukaiseen asemakaavaan.</p> <p>Oikaisuvaatimuksen väitettä kuntalain ja kaupungin päätöksentekoa ohjaavien normien vastaisuudesta tulee arvioida kuntalain lisäksi kaupungin oman hallintosäännön ja kaupunginhallituksen toimintaohjeen valossa. Kuntalain 91 §:n 1 momentin mukaan valtuusto voi hallintosäännössä siirtää toimivaltaansa kunnan muille toimielimille sekä luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Toimivaltaa ei kuitenkaan saa siirtää asioissa, joista valtuuston on tässä tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä. Saman pykälän 2 momentin mukaan valtuusto voi hallintosäännössä antaa kunnan muulle 1 momentissa</p>

tarkoitetulle viranomaiselle oikeuden siirtää sille siirrettyä toimivaltaa edelleen.

Heinolan kaupungin hallintosäännön 7 §:n mukaan valtuuston tehtävistä on säädetty kuntalaisissa. Kuntalain mukaan valtuusto vastaa kunnan toiminnasta ja taloudesta sekä käyttää kunnan päätösvaltaa. Valtuuston tehtävänä on päättää palveluverkon periaatteista, toimipisteiden perustamisesta ja lakkauttamisesta. Saman hallintosäännön 56 §:n mukaan kunnan omaisuuden luovuttamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Kaupunginhallitus on hyväksymässään toimintaohjeessa edelleen siirtänyt irtaimen omaisuuden myyntiä ja vuokraamista koskevaa toimivaltaansa, mutta ei sellaisen omaisuuden osalta, jonka arvo on yli 300 000 euroa. Kunnallishallinnossa ylempi viranomainen voi puuttua alemman viranomaisen toimivaltaan kuuluviin asioihin vain nimenomaisen säännöksen perusteella. Valtuusto on hallintosäännössä siirtänyt kaupungin omaisuuden luovuttamista koskevan toimivaltaansa kaupunginhallitukselle. Tällöin toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella, eikä se voi siirtää tämän suuruisia päätöksiä ratkaistavaksi valtuustolle tai muulle kaupungin viranomaiselle, vaan kaupunginhallituksella on hallintosäännön ja kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaan itsellään toimivalta päättää kaupungin omaisuuden luovuttamisesta tämän kaltaisissa tilanteissa. Kaupunginhallituksen päätös noudattaa kaupungin hallintosääntöä ja toimintaohjetta myös oikaisuvaatimuksen tekijän väittämän päätöksenteon pilkkomisen suhteen. Kaupunginhallitus on toiminut asiassa kuntalain ja omien sääntöjen puitteissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on katsonut, että päätös on maapoliittisen ohjelman vastainen. Valtuuston hyväksymä maapoliittinen on ohjelma on oleellinen osa kaupungin ohjeistoa ja kaupunginhallitus on voinut maapoliittisen ohjelman puitteissa päättää itse suuntaviivoista ja oikeasta toteuttamistavasta tämänkin päätöksen suhteen. Yhdessä omaisuuden luovutuksen perusteiden ja periaatteiden kanssa ne ohjaavat kaupungin päätöstoimintaa, mutta joka tapauksessa kaupunginhallituksella on ollut tapauskohtaisesti mahdollisuus harkita ja päättää myyntiin liittyvistä kysymyksistä ja oikeasta toteuttamistavasta. Kaupunginhallitus on tässäkin asiassa toiminut ohjelman mukaisesti päättäessään asiasta.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille eri seikkoja, joiden mukaan asian valmistelu on ollut puutteellista. Oikaisuvaatimuksessa nostetaan esille, ettei ennen päätöksentekoa ei olisi selvitetty kaikkia asiaan liittyviä seikkoja kaupunginhallitukselle ja sen johdosta päätöksenteko olisi lainvastaista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunginhallituksen päätöksen olisi perustuttava erilliseen kustannushyötyanalyysiin, hinnoittelun olisi perustuttava kiinteistöjen tuottoarvioon, ostajien tahdon ilmaisu on ollut epäselvä,

sekä päätöksenteossa tulisi huomioida mahdolliset kuntalaisten verotulot tai -kertymät. Sen lisäksi oikaisuvaatimuksessa on nostettu esille päätökseen liittymätön energialaitoksen myynti.

Asian valmistelussa on kysymys asian selvittämisestä sen varmistamiseksi, että kaupunginhallituksella on ollut riittävästi tietoa ratkaistavasta asiasta. Kaupunginhallituksen jäsenet lähtökohtaisesti itse päättävät, minkälaisia selvityksiä he katsovat päätöksentekonsa pohjaksi tarvitsevansa. Hallintolain 31 §:n 1 momentin säännöksen lähtökohtana on viranomaisen päävastuu asian huolellisesta ja asianmukaisesta selvittämisestä. Viranomaisen menettelyjohtovaltaan kuuluu vastuu asian ratkaisemisen kannalta tarpeellisten tietojen hankkimisesta ja selvitystehtävästä huolehtimisesta. Asian riittävä selvittäminen edellyttää, että viranomainen hankkii kaikki sellaiset tiedot ja selvitykset, joilla se arvioi olevan merkitystä asian ratkaisemiselle. Päätöksen valmistelussa ja esittelyssä on noudatettu kuntalain ja hallintolain säädöksiä ja kaupunginhallituksella on asianmukaisesti esitelty asia. Kaupunginhallitukselle ei ole jätetty asian kannalta merkittävää tietoa antamatta tai jätetty riittävästi selvittämättä päätöksen taustoja ja seurauksia. Kaupunginhallituksen jäsenet ovat voineet keskustella asiasta ja varmistua asian riittävästä valmistelusta. Hinnoittelun osalta ratkaisut on mm. tehty sen käyttötarkoituksen mukaan, johon ostaja rakennuksia tulee käyttämäänkin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esille oikaisuvaatimuksessaan, että maa-alueen osalta asiaa ei ole arvioitu asianmukaisesti ja oikaisuvaatimuksen tekijä tuo näkemyksensä miten hinta olisi tullut määritellä tai mitkä asiat mahdollisesti hintaan vaikuttavat. Sen lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä nostaa esille asemakaavan päivittämistarpeen ja erityisesti sen ajantasistamisen.

Voimassa olevaa asemakaavaa ei voida pitää vanhentuneena kummankaan myyntikohteen kiinteistöjen osalta. Sekä terveyskeskuksen että Hopeasillan korttelien rakentaminen ja käyttötarkoitus on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Kummallakin kiinteistöllä on tarkoitus selkeästi jatkaa asemakaavan mukaista toimintaa, joten asemakaavojen alueidenkäyttötarkoituksiin ei ole muutostarvetta. Asemakaavojen vanhentumista ei voida myöskään todeta syntyneen lähiympäristössä toteutuneiden muutosten taikka asemakaavoitusta ohjaavien kaavatasojen ja säädösten osalta.

Tontin osalta Heinolan kaupunki on pyytänyt arvion kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta, jotka ovat omalla ammattitaidollaan valinneet käyttämänsä arviointimenetelmän arviointikohteen mukaisesti, joten asia on arvioitu lainmukaisesti. Rakennusten hinta on muodostunut vapailla markkinoilla siten, että kaupunki on käyttänyt ostajien saamiseksi Suomen Toimitilat Oy:n palveluita. Heidän kauttaan kaupunki sai ostajaehdokkaat.

kaupunginhallitus

§ 232

19.12.2022

Kaupunginhallituksen päätös on kuntalain, hallintolain ja kaupungin omien sääntöjen mukainen ja kaupunginhallituksen päätös on valmisteltu asianmukaisesti. Näiden kaikkien yllä olevien seikkojen johdosta oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esityslistan liitteenä on oikaisuvaatimus asiasta.

Tiedoksianto

virallinen ote

oikaisuvaatimuksen laatija

sähköposti

hankejohtaja
kaupunginlakimies

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, kaupunginhallituksen päätös 21.11.2022 § 210, Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen myynti, Terveyskeskus ja Palvelukeskus Hopeasilta - Pro Heinola ry

Sähköisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta otteen oikeaksi todistaa allekirjoittaja

Maria Laakkonen
toimialasihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksianto asianosaiselle

21.12.2022

sähköpostitse

+ 3 päivää

+ 30 päivää

maanantai 23.01.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 232**Heinolan kaupunki****Valitusosoitus, kunnallisvalitus****Valitusoikeus ja valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen ja valitusaika

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
fax: 029 564 2269
Valituksen voi tehdä myös asiointipalvelussa:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen (3) päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan kuitenkin tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 140 §:n mukaisesti julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Valituskirjelmä

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21 §).

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Lisätietoja

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/1993) nojalla muutoksenhakijalta peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Maksua ei kuitenkaan peritä eräissä em. laissa erikseen määritellyissä asioissa, kuten sosiaaliasioissa eikä julkisoikeudellista palvelusuhdetta, vaaleja, kunnallisverosta vapauttamista, valtion avustuksia tai julkisia maksuja koskevissa asioissa ja jos hallinto-oikeus muuttaa päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Lähetäjä: MS Ky <mseppaky@dnainternet.net>
Lähetetty: torstai 8. joulukuuta 2022 14:11
Vastaanottaja: Kirjaamo, Heinolan kaupunki
Aihe: Oikaisuvaatimus Khn päätös 21.11.2022 § 210

Oikaisuvaatimus

Kh:n päätös 21.11.2022 § 210






Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen myynti, Terveyskeskus ja Palvelukeskus Hopeasilta
761/02.07.00/2022

Vaatimus:

1. Kaupunginhallituksen päätös on kumottava kuntalain ja Heinolan kaupungin päätöksentekoa ohjaavien normien ja kaupungin strategian vastaisena.
2. Päätös on kumottava myös maapoliittisen ohjelman vastaisena
3. Päätöksen perustelujen on perustuttava luotettavan henkilön/yrityksen tekemään kustannushyötyanalyysiin, jotta ei syöllistytä paniikinomaiseen ratkaisuun, jollainen oli mm energialaitoksen myynti sähkömarkkinoiden vapauduttua 1998.
4. Tonttien/määräalojen käyttö/myynti on perustuttava ajantasaiseen asemakaavan. Maata ei pidä myydä vanhentuneen asemakaavan käyttötarkoituksen hinnoitteluun perustuen, joka on vain ostajalle edullista
5. Hinnoittelun on perustuttava kiinteistöjen tuottoarvoon. Vertailukauppoja ei ole olemassa, joihin vedoten hinnoittelu on tehty.
6. Edellinen asiaa koskeva juttu kumoutui hallinto-oikeudessa. Tällöin ei olut olemassa ostajien päätöstä. Onko nyt? Kabinettisopimus ei ole pätevä tahdonilmaisu kiinteistökauppaan.
7. Asian pilkkonen useiden eri toimieliimien päätettäväksi EI OLE HYVÄÄ HALLINTOA eikä kaupungin avoimman päätöksentekosstrategian mukaista
8. Kuntalaisille pitää kertoa, kuinka paljon verotuloilla maksettujen kiinteistöjen myynti lisää yksittäisten kuntalaisten maksuja, jotta yksityiset yritykset saisivat haluamansa tuoton sijoituksilleen.
9. Energialaitoksen kauppahinnan ostajayhtiö peri kuntalaisilta noin viiden vuoden kuluessa ja porskuttaa nykyisin rahoissaan mukkean tuoton turvin.

Liitteet kaupunginhallituksen pöytäkirjassa 21.11.2022 mainitut

- 1 Kaupparikirja Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystoimen toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti
- 2 Vuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystoimen toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti
- 3 Maanvuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystoimen 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 Kaupparikirja Palvelutalo Hopeasilta - Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti
- 7 Kaupparikirja Palvelutalo Hopeasilta 1.9.2022 - Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti

-  [Kaupparikirja Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystoimen toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti](#)
-  [Vuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystoimen toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti](#)
-  [Maanvuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystoimen toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti](#)
-  [Vuokrasopimus Palvelutalo Hopeasilta- Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti](#)
-  [Maanvuokrasopimus Palvelutalo Hopeasilta- Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti](#)



[Kauppakirja Palvelutalo Hopeasilta 1.9.2022 - Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti](#)



[Äänestysluettelo2021 - 2025_05092022](#)

Pro Heinola Ry

Matti Seppä, pj

Savontie 13 A 1, 18100 Heinola

mseppaky@dnainternet.net

040 8218651

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Hanna Hurmola-Remmi	Suomi.fi	21.11.2022 17:56:22 UTC+02:00
Kirsi Lehtimäki	Suomi.fi	21.11.2022 19:23:55 UTC+02:00
Marko Heino	Suomi.fi	21.11.2022 17:51:43 UTC+02:00
Kimmo Huvinen	Suomi.fi	21.11.2022 17:42:52 UTC+02:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (22 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

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

§	Otsikko	Sivu
	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**

	Nimi	Tehtävä	Klo
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 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">1. KOy Terveystoimen toimitilat IV kanssa tehtävän kaupan Terveyskeskuksesta, kaupantekohetkellä olevalla tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin2. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa tehtävän kaupan Palvelukeskus Hopeasillasta, ARA:n määrittelemällä luovutuskorvauksella kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin3. kiinteistökauppoihin liittyvät muut asiaan liittyvät sopimukset.4. että kaupunki antaa kirjallisen suostumuksensa Koy Terveystoimen toimitilat IV:lle siihen, että kaupan toteutuessa se voi hakea Terveyskeskuksen maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden kiinnittämistä parhaalle etusijalle. <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 kauppvoja ei pystytäkään 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

[Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoama päätös](#)



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.

Suoritetussa 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 toimitilat 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">1. Koy Terveysterveystoimilait IV kanssa tehtävän kiinteistökaupan Terveysterveystoimilaitesta, kaupantekohetkellä olevalla tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin2. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa tehtävän kiinteistökaupan Palvelukeskus Hopeasillasta, ARA:n määrittelemällä luovutuskorvauksella kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin3. osaltaan em. kiinteistökauppoihin liittyvät vuokrasopimukset ja muut asiaan liittyvät sopimukset. <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>Yleistä</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 järjestämisvastuu 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- ja kiinteistöverotulojen 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 järjestämisvastuun kannalta. Pelastustoimen kiinteistöjen osalta tilanne on erilainen.

Jyränkölän settlementille on ilmoitettu, että toisin kuin myynti-toimeksiannossa on lausuttu, kohteet myydään yhtenä pakettina LIITE

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-m² (huoneistoala), johon lisätään arvonlisävero. Vuokraus 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 Terveystieteiden tutkimuskeskus - Sote-kiinteistöjen myynti
- 2 Vuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystieteiden tutkimuskeskus - Sote-kiinteistöjen myynti
- 3 Maanvuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveystieteiden tutkimuskeskus - 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

Kaupunginhallitus päätti äänestyksen jälkeen hyväksyä kaupunginjohtajan esityksen.

Keskustelun kuluessa kohdassa yksi jäsen Huvinen esitti jäsen Heinon 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.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

5 Jaa-ääntä ja

4 Ei ääntä

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 5 vastaan 4 hyväksyneen kaupunginjohtajan esityksen. Äänestysluettelo pöytäkirjan liitteenä.

Asiantuntijana toimi hankejohtaja Heikki Mäkilä, joka poistui kokouksesta klo 16.13 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä

1. Heinolan pelastusaseman rakennusten myymisen kaupantekohetkellä tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
2. Pelastusaseman maa-alueen myynnin kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja
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.

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">1. Heinolan pelastusaseman rakennusten myymisen kaupantekohetkellä tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,2. Pelastusaseman maa-alueen myynnin kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja3. kaupunginhallitukselle ja valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin kuin olennaiset periaatteet eivät muutu	
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 hallintosäntö 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 m² 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 pykäläiä: § 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.)
etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22§)

elinvoimalautakunta**Aika** 21.09.2022 klo 17:00 - 19:15**Käsitellyt asiat**

§	Otsikko	Sivu
Sisällysluettelo		
§ 51	Asemakaavan muutos 713 Puolakan kulma	4
§ 52	Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin vuokraaminen, 111-2-12-8, Torikatu 13	6
§ 53	Määräalan vuokraaminen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontilta, 111-6-37-1, Rullantie 12	8
§ 54	Vastaus valtuustoaloitteeseen Baranovitsin raitin nimen muuttamisesta ja laatan poistamisesta kaupungintalon seinästä	10
§ 55	Ajankohtaiskatsaus	12

elinvoimalautakunta

Aika 21.09.2022 klo 17:00 - 19:15**Paikka** Savotta**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Klo
Läsnä	Tiainen Erika Hallikas Mikko Leppälä Mika Malin Netta Perintö Saku-Petteri Saarinen Sami-Petteri Simpanen Susanna Vastamäki Jari Vesikko Tuomo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen varajäsen jäsen jäsen jäsen	
Poissa	Saarinen Niina Parkkonen Jari		
Muu	Heino Marko Koski-Lukkari Liisa Laakkonen Maria Lehtimäki Kirsi Auvinen Tero Jäppinen Saija Kuivalainen Harri Sankari-Tiilikainen, Petja Mäkilä Heikki	kaupunginhallituksen edustaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä kaupunginhallituksen puheenjohtaja työllisyyskoordinaattori kulttuurisihteeri kaupunginarkkitehti viranhaltija hankejohtaja	poistui 18.47

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

Käsitellyt asiat

51 - 55

Pöytäkirjan tarkastus**Päätös:** Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mika Leppälä ja Netta Malin.

Tämän pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu

**Pöytäkirja yleisesti
nähtävillä**

Pöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi viimeistä allekirjoitusta seuraavana arkipäivänä. (kts. allekirjoitusten yhteenvetosivu > <https://www.heinola.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-ja-poytakirjat/muutoksenhakuajan-nahtavana-olevat-sahkoisesti-allekirjoitetut-poytakirjat/>)

§ 51 Asemakaavan muutos 713 Puolakan kulma

elvoltk 21.09.2022 § 51

815/10.02.03/2022

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Pöytäkirjan liitteenä on Kaava-alueen alustava rajausta.</p>
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää laittaa vireille asemakaavamuutoksen 713/Akm Puolakan kulma.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2 §
Valmistelija	asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, puh. 044 769 4370, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Keskeisellä sijainnilla Kaivokadun ja Kirkkokadun risteyksessä on tarve asemakaavan tarkistamiseen. Alueen rakennuskannan säilyttäminen tai korvaaminen uudella rakentamisella voidaan arvioida vain asemakaavan muutosprosessin kautta. Alueella on useita kaupungin rakennusinventoinnissa huomioituja kohteita.</p> <p>Asemakaava 250 akm on hyväksytty vuonna 1978. Kaavassa ei ole huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvoja siinä laajuudessa kuin nykyinen lainsäädäntö edellyttää. Myös liikennekysymykset ja pysäköinnin järjestäminen alueella on asemakaavallisesti hyvä selkeyttää ja ajanmukaistaa.</p> <p>Kaupunkikuvallisesti Kirkkokatu on kaupungin tärkeimpiä katuakseleita. Kadun päätteenä on kirkko ja edelleen vesitorni. Alueen sijainti joukko liikenneterminaalin vieressä lisää alueen toiminnallista merkittävyyttä.</p> <p>Kaavamuutos on alustavasti suunniteltu rajattavan käsittämään Kirkkokadun molemmat puolet rajautuen Kaivokatuun ja Siltakatuun. Kirkkokadun pohjoispuolella kaava tarkistetaan yhden kerrostalotontin sekä yhden yleisten rakennusten tontin osalta. Kirkkokadun eteläpuolella kaava-alueeseen kuuluu ns. Puolakan tontti sekä pysäköintialue. Alustava kaavan muutosalueen rajausta on esityslistan liitteenä.</p> <p>Korttelin 14 tontti 4, jolla sijaitsee kaksi puutaloa ja piharakennus, on rakentunut ensimmäisen, vuoden 1785 tonttikartan mukaisena kauppiastalona. Laaditun rakennusinventoinnin mukaan puutalojen vanhimmat osat on rakennettu ennen vuotta 1891. Voimassa</p>

olevassa asemakaavassa korttelin tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntorakennusten korttelialuetta (ALK-9). Kaavan mahdollistama 4-kerroksinen kerrostalo on hyvin hankalasti toteutettavissa tontille. Tontin takaosassa on kallio ja tasoero Kaivokadulta kallion päälle ja seuraavan tontin maanpinnan korkoon on 7 metriä eli kaksi kerrosta. Myöskään pysäköinnin järjestämistä ei ole voimassa olevassa asemakaavassa riittävästi huomioitu. Kaava on tarpeen sen mahdollistaman rakentamisen osalta tarkistaa.

Korttelissa 14 sijaitseva yleinen pysäköintialue on kaupungin omistuksessa ja siihen on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu viereisen yleisten alueiden tontin autopaikkoja 16 kpl. Alueen autopaikat palvelevat kansalaisopiston toimintoja sekä kirkkoa.

Korttelin 24 tontin 1 rakentaminen on toteutunut vuoden 1978 kaavan mukaisesti. Rakennus, joka käsittää asuinkerrostalon sekä matalan myymäläosan, on rakennettu vuonna 1982.

Korttelin 24 tontilla 2 oleva rakennuskanta on kerroksellista. Heinolan rakennusinventoinnin täydennyssuunnitelmassa on osoitettu huomionarvoisiksi rakennuksiksi sekä vanha, ns. Syrjälän rakennus että Unto Ojosen suunnittelema, moderni kansalaisopiston rakennus.

Kaavahankkeen vireille tultua laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan nähtäville ja lähetetään osallisille tiedoksi. Kaava-alueen alustava rajaus saattaa muuttua tai tarkentua prosessin kuluessa.

Esityslistan liitteenä on Kaava-alueen alustava rajaus.

Tiedoksianto

virallinen ote

Hämeen ELY-keskus

kaavoitettavan alueen kiinteistöjen omistajat

sähköposti

kaupunginarkkitehti

kaavoituskoordinaattori

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

Puolakan kulma alustava kaavaraja

§ 52 Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin vuokraaminen, 111-2-12-8, Torikatu 13

elvoltk 21.09.2022 § 52

899/10.00.02/2022

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Pöytäkirjan liitteenä on karttaote ja päivitetty vuokrasopimusluonnos (lunastusoikeus poistettu).</p>
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	<p>Elinvoimalautakunta päättää, että</p> <ol style="list-style-type: none">1. terveyskeskuksen 15522 m² suuruinen tontti 111-2-12-8 vuokrataan KOY Terveystenhuollon toimitilat IV:lle2. vuokrasopimukset laaditaan 12 vuoden ja 2 kuukauden mittaiseksi,3. vuokrattavan tontin 111-2-12-8 vuosivuokraksi (perusvuokra) tulee 60 000 € ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin,4. se valtuuttaa maankäyttöinsinöörin tekemään sopimukseen teknisiä tarkennuksia ja5. vuokrasopimuksen allekirjoittaa kaupunginjohtaja sekä hallinto- ja kehitysjohtaja.
Toimivalta	Hallintosääntö 23 §
Valmistelija	Vt. maankäyttöinsinööri Petja Sankari-Tiilikainen puh. 044 481 1653, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Hyvinvointialueuudistuksen myötä hoito- ja pelastustoiminta siirtyy kuntien vastuulta uusille hyvinvointialueille. Lähtökohtaisesti hyvinvointialueet vuokraavat kuntien sote-kiinteistöt vuoden 2023 alusta lähtien. Kuntien on myös mahdollista myydä sote-kiinteistöt yksityisille toimijoille, jotka voivat tehdä hyvinvointialueiden kanssa omat vuokrasopimukset. Kummassakin tapauksessa kaupunki tekee maapohjasta erilliset vuokrasopimukset.</p> <p>Terveyskeskuksen maapohja osoitteessa Torikatu 13 (kiinteistötunnus 111-2-12-8) vuokrataan KOY Terveystenhuollon toimitilat IV:lle. Tontti 111-2-12-8 on hinnoiteltu kaupunginhallituksessa 1 200 000 €:n arvoiseksi (15.8.2022 § 125). Tontti luovutetaan vuokraamalla ja vuosivuokra sidotaan</p>

elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Tontin 111-2-12-8 käyttötarkoitus on 14.8.1985 hyväksytyssä asemakaavassa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-18f).

Esityslistan liitteenä on karttaote ja vuokrasopimusluonnos.

Tiedoksianto

sähköposti

elinvoimajohtaja
hankejohtaja
vt. maankäyttöinsinööri
kiinteistösihteeri

Liitteet

Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin vuokraaminen, 111-2-12-8, Torikatu 13, liitekartta

Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin vuokraaminen, 111-2-12-8, Torikatu 13, maanvuokrasopimusluonnos

§ 53 Määräalan vuokraaminen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontilta, 111-6-37-1, Rullantie 12

elvoltk 21.09.2022 § 53
900/10.00.02/2022

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Pöytäkirjan liitteenä on karttaote ja päivitetty vuokrasopimusluonnos (lunastusoikeus poistettu).</p>
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	<p>Elinvoimalautakunta päättää, että</p> <ol style="list-style-type: none">1. Hopeasilta 1:n noin 12554 m² suuruinen määräala tontilta 111- 6-37-1 vuokrataan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle2. vuokrasopimukset laaditaan 40 vuoden ja 2 kuukauden mittaiseksi,3. vuokrattavan määräalan (tontilta 111- 6-37-1) vuosivuokraksi (perusvuokra) tulee 22 250 € ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin,4. se valtuuttaa maankäyttöinsinöörin tekemään sopimukseen teknisiä tarkennuksia ja5. vuokrasopimuksen allekirjoittaa kaupunginjohtaja sekä hallinto- ja kehitysjohtaja.
Toimivalta	Hallintosääntö 23 §
Valmistelija	Vt. maankäyttöinsinööri Petja Sankari-Tiilikainen puh. 044 481 1653, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Hyvinvointialueuudistuksen myötä hoito- ja pelastustoiminta siirtyy kuntien vastuulta uusille hyvinvointialueille. Lähtökohtaisesti hyvinvointialueet vuokraavat kuntien sote-kiinteistöt vuoden 2023 alusta lähtien. Kuntien on myös mahdollista myydä sote-kiinteistöt yksityisille toimijoille, jotka voivat tehdä hyvinvointialueiden kanssa omat vuokrasopimukset. Kummassakin tapauksessa kaupunki tekee maapohjasta erilliset vuokrasopimukset.</p> <p>Hopeasilta 1:n rakennetun osan maapohja osoitteessa Rullantie 12 (kiinteistötunnus 111-6-37-1) vuokrataan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Tontti 111-6-37-1 on hinnoiteltu kaupunginhallituksessa 445 000 €:n arvoiseksi (15.8.2022 § 125). Määräala luovutetaan</p>

vuokraamalla ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Tontin 111-6-37-1 käyttötarkoitus on 10.11.1965 hyväksytyssä asemakaavassa sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys).

Tontille tehdään myöhemmin erillinen tonttijako ja määräalan vuokraaminen muuttuu sen jälkeen uuden tonttijaon mukaisen tontin vuokraamiseksi.

Tontille 111-6-37-1 tulee kulkurasite, jotta määräalan ulkopuoliselle tontin osalle on pääsy.

Esityslistan liitteenä on karttaote ja vuokrasopimusluonnos.

Tiedoksianto

sähköposti

elinvoimajohtaja
hankejohtaja
vt. maankäyttöinsinööri
kiinteistösihteeri

Liitteet

Määräalan vuokraaminen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontilta, 111-6-37-1, Rullantie 12, liitekartta

Määräalan vuokraaminen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontilta, 111-6-37-1, Rullantie 12, maanvuokrasopimusluonnos

§ 54 Vastaus valtuustoaloitteeseen Baranovitsin raitin nimen muuttamisesta ja laatan poistamisesta kaupungintalon seinästä

elvoltk 21.09.2022 § 54
396/00.02.00/2022

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Pöytäkirjan liitteenä on valtuustoryhmien aloite.</p>
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	<p>Elinvoimalautakunta päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. merkitä tiedoksi ja todeta riittäväksi valmistelutekstissä annetun selvityksen valtuustoaloitteeseen 21.3.2022 Baranovitsin raitin nimen muuttamiseksi ja laatan poistamiseksi kaupungintalon seinästä,2. antaa selvityksen kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle vastauksena valtuustoaloitteeseen ja3. esittää kaupunginhallitukselle, että Baranovitsin raitti -nimisen katuosuuden nimeksi palautetaan alkuperäinen Virtakatu.
Toimivalta	Hallintosääntö 23 §
Valmistelija	Kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Heinolan valtuustoryhmät ovat esittäneet yhteisen aloitteen, että Baranovitsin raitin nimellä kulkeva kadunnimi muutettaisiin pikaisesti paremmin nykyaikaa vastaavaksi ja Baranovits-laatta poistettaisiin kaupungintalon seinästä.</p> <p>Baranovitsin raitin nimen muuttamista on esitetty myös kuntalaisaloitteessa, ehdottaen uudeksi nimeksi A.F. Airon katua.</p> <p>Molempien aloitteiden pohjalta kaupungintalon päädyssä ollut Baranovits-laatta on jo poistettu.</p> <p>Korvaavan katunimen valinnassa on monta näkökulmaa. Nykyinen Baranovitsin raitiksi nimetty alue on toiminnallisesti jalankulku- ja pyöräilyaluetta. Raitiksi nimetty alue sisältyy kuitenkin visuaalisesti ja kaupunkitilalliselta luonteeltaan perinteiseen Virtakadun katuakseliin. Kadun alkuperäiseksi nimeksi muodostui Virtakatu (Ström Gatan) jo Heinolan residenssin ensimmäisessä virallisessa asemakaavassa v. 1785, ja myöhemmin katua jatkettiin nykyisiin ruutukaavan pohjoisiin kortteleihin.</p>

Baranovitsin raitin nimen muuttamisessa voidaan pitää päävalintana, että palautetaanko nimeksi Virtakatu vai kehitetäänkö uusi korvaava nimi. Uudeksi nimeksi ei ole tarkoituksenmukaista valita kuntalaisaloitteessa esitettyä A.F. Aironkatua, koska sen niminen katualue on asemakaavan mukaan voimassa lähialueella.

Maamme ruutukaavakeskustoissa on tavanomaista, että katunimet ovat yhtenäisiä perinteisillä katuakseleilla, vaikka niihin nykyään sisältyy toiminnallisina osuuksina sekä tavanomaista ajoneuvokatua että kävelykatualueita. Esimerkkejä tästä nimistöperiaatteesta ovat mm. Lahden Rautatienkatu, Turun Yliopistonkatu sekä Tampereen Aleksis Kiven katu (Keskustorin reunalla), Kuninkaankatu (keskustan pääkävelykatu) ja Tuomiokirkonkatu. Heinolassa Kirkkokadulla on edelleen perinteinen katunimensä koko katuakselilla, vaikka sekä torin että Maaherranpuiston kohdalla se on jalankulkualuetta. Koulukadullakin on sama nimi Maaherranpuiston puistoakselin molemminpuolisilla osuuksillaan.

Katualueen historian ja orientoitavuuden perusteella on siis luontevaa esittää Baranovitsin raitin nimen palauttamista alkuperäiseksi Virtakaduksi.

Perinteisesti katujen ja muiden yleisten alueiden nimet määrätään asemakaavassa. Nykyisin kuitenkin yleisten alueiden nimiä voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä ilman asemakaavaprosessia (Maankäyttö- ja rakennuslaki 55 §).

Esityslistan liitteenä on valtuustoryhmien aloite.

Jatkokäsittely

kaupunginhallitus

Tiedoksianto

sähköposti

valtuustoryhmät

Liitteet

Valtuustoaloite - Baranovitsin raitin nimen muuttaminen ja laatan poistaminen kaupungintalon seinästä

§ 55 Ajankohtaiskatsaus

elvoltk

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kulttuurisihteerin esittelemän tapahtumien ja markkinoinnin vuosisyklin pohjalta heräteltiin keskustelua tapahtumien hoitamisesta kaupungin tai muun tahon toimesta, laajentamisesta varsinaiseen tapahtumaan liittyvillä muilla tapahtumilla ja palveluilla sekä mahdollisesta yhteistyön kehittämisestä yrittäjien kanssa. Puheeksi tuli myös tarve mainostaa pieniäkin tapahtumia ja esiin tuli ohje ilmoittaa tapahtumista kulttuuritoimistoon asioiden esille nostamiseksi sekä oikeiden kanavien löytämisestä mainostamiseen.

Elinvoimajohtaja kertoi ilmastotiekartan etenemisestä kaupunginhallitukseen ja valtuustoon ja esille tuli myös Vierumäen yrityspuiston tilanne.

Elinvoimalautakunta päätti kokouksen alussa, että hankejohtaja Heikki Mäkilällä on läsnäolo ja puheoikeus tässä kokouksessa.

Kaupunginhallituksen edustaja Marko Heino poistui klo 18.47 asian käsittelyn aikana.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Liisa Koski-Lukkari

Päätösehdotus

Elinvoimalautakunta päättää merkitä annetun ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Valmistelija

elinvoimajohtaja Liisa Koski-Lukkari, puh. 044 797 6230,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Elinvoimajohtaja kertoo lautakunnalle ajankohtaisista asioista.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 51, § 54, § 55

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 (KVHhI 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22§)

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 52, § 53**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
elinvoimalautakunta
PL 1001, 18101 Heinola
sähköposti: kirjaamo@heinola.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

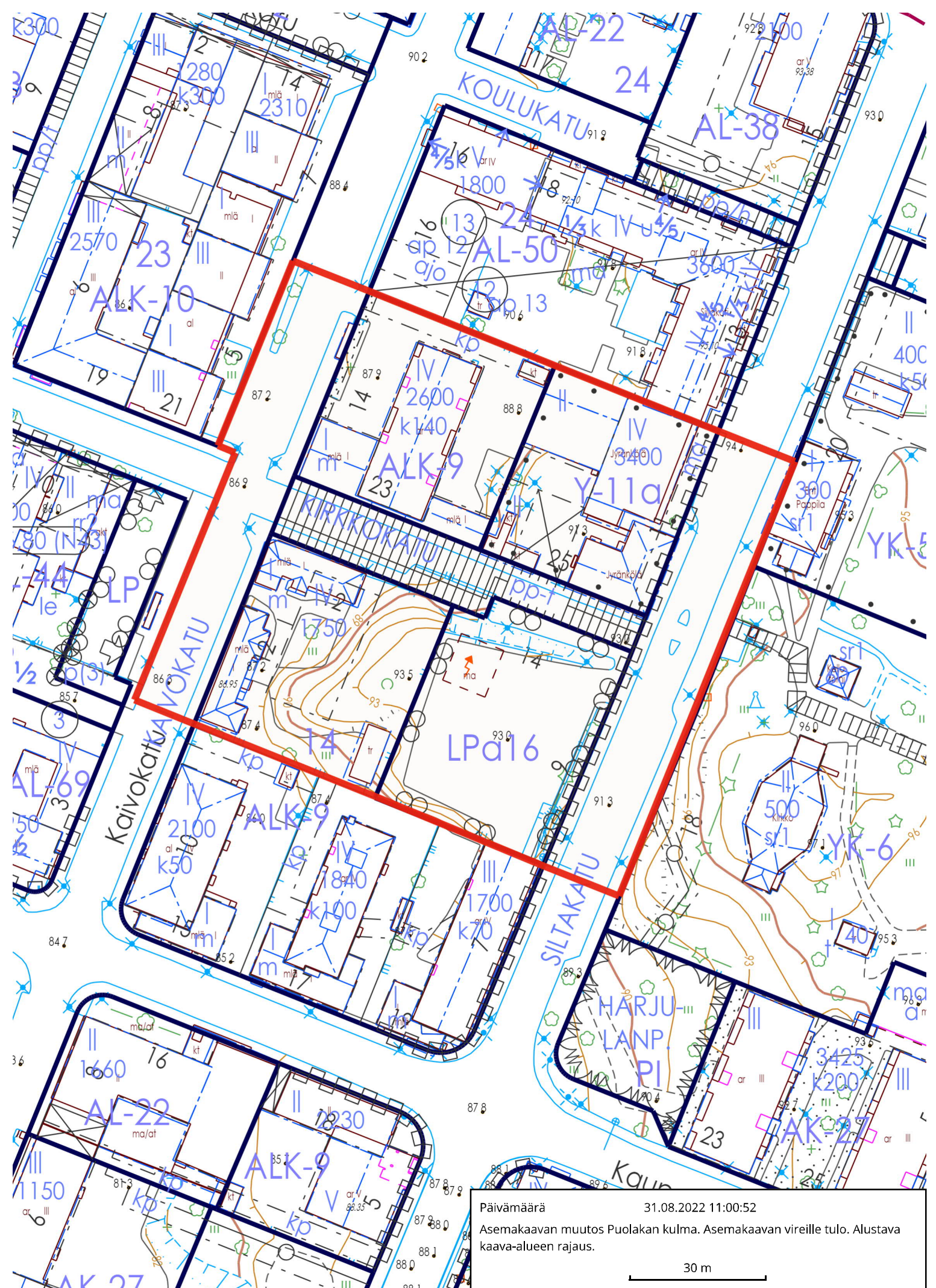
Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Jos 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

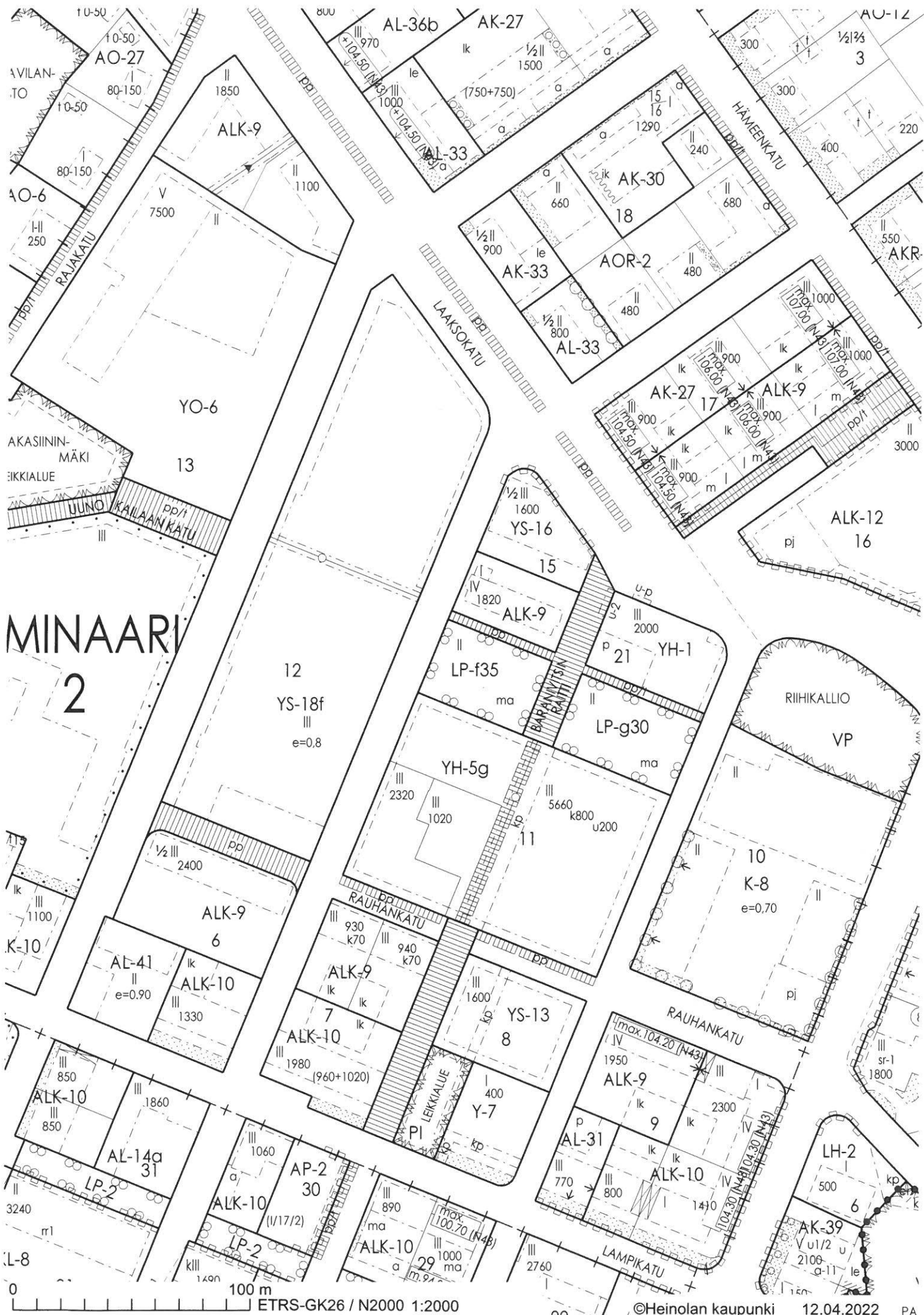
Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.



Päivämäärä 31.08.2022 11:00:52
 Asemakaavan muutos Puolakan kulma. Asemakaavan vireille tulo. Alustava kaava-alueen rajaus.

30 m



MINAARI 2

0 100 m ETRS-GK26 / N2000 1:2000

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

YH-1

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m², kokoontumistilojen 10 istumapaikkaa ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteensasketusta kerrosalasta.

YH-5g

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m², kokoontumistilojen 10 istumapaikkaa ja asuinhuoneistoa kohti. Vaadituista autopaikoista 30 autopaikkaa voidaan sijoittaa yläkirjaimen osoittamalle yleiselle pysäköimisalueelle. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteensasketusta kerrosalasta.

YS-18f

Sairaaloitten ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tonteille rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa sairaanhoito- ja terveydenhuoltotoimintaa palvelevia huoneistoja sekä enintään kolme asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, joiden paikalla olo on laitoksen hoidon kannalta välttämätöntä. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin avohoitotilojen kerrosalan 80 m² kohti, sairaanhoitotilojen kahdeksaa vuodepaikkaa kohti ja asuinhuoneistoa kohti. Vaadituista autopaikoista 35 autopaikkaa voidaan sijoittaa yläkirjaimen osoittamalle yleiselle pysäköintialueelle kuitenkin siten, että vähintään 60 % vaadituista autopaikoista sijaitsee tontilla.

LP-f35

Pysäköimisalue. Kirjain osoittaa korttelialueen, jota varten alueelta varataan pysäköintipaikkoja ja sen jäljessä oleva numero näiden paikkojen määrän.


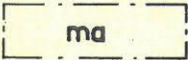
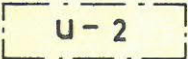

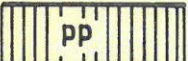
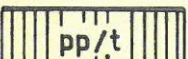
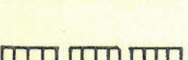

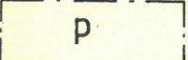
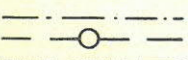
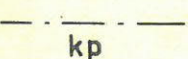
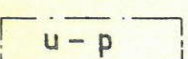
3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

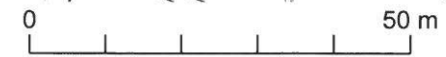
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
Kaupunginosan numero.

SEM

19	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
3	Korttelin numero.
TORIKATU	Tontin numero.
2000	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
k 800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
u 200	Luku, joka osoittaa suurimman sallitun kellarikerrokseen rakennettavan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvän kerrosalan neliömetreinä.
III	Luku, joka osoittaa suurimman sallitun ullakkokerrokseen rakennettavan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvän kerrosalan neliömetreinä.
e = 0,8	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Maanalainen tila.
	Uloke, joka voidaan perustaa pilarein.
	Jalankululle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Kaapelia varten varattu alueen osa.
	Uloke, jolle voidaan rakentaa ulos johtava porras.



1:1000 ETRS-GK26 / N2000

© Heinolan kaupunki 12.04.2022

Elinvoimalautakunnan 7.9.2022 § x tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

VUOKRANANTAJA	Heinolan kaupunki, 1068892-9
VUOKRALAINEN	KOY Terveystieteiden toimilat IV, Y-tunnus 3297736-9, Hietaniementie 4, 02160 ESPOO
VUOKRAUKSEN KOHDE	Liitekartan mukainen tontti Heinolan kaupungin (111) Seminaarin kaupunginosassa, kiinteistötunnus 111-2-12-8 . Tontin pinta-ala on 15522 m² ja osoite Torikatu 13, 18100 Heinola . Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.
KÄYTTÖTARKOITUS	Lainvoimaisen asemakaavan AK/400 kaavamerkintä YS-18f (sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.
1 § VUOKRA-AIKA	Alkaa 1. päivänä marraskuuta 2022 ja päättyy 31 päivänä joulukuuta 2034.
2 § VUOKRANMAKSU	
Vuokra	Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen on 60 000 € (perusvuokra).
Indeksiehto	Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (xxxx = 2022 syyskuun indeksiluku) verrataan tarkistusindeksiin (= kunkin vuoden maaliskuun indeksiluku). Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.
Viivästyskorko	Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
3 § UUELLEEN VUOKRAUS	<p>Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle aina viideksi (5) vuodeksi kerrallaan, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.</p> <p>Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.</p> <p>Vuokraoikeuden päättyessä ei Kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, rakennelmia, laitoksia tai laitteita eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista.</p>
4 § TOIMINTA VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ	<p>Milloin Kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään viideksi (5) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta Vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, on Vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä ennallistamaan alueen rakentamista edeltävään kuntoon. Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus toteuttaa ennallistaminen parhaaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella.</p> <p>Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus,</p>

vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5 § VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Tontin tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin myöntämää kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokra-aikana vuokraoikeus toiselle.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan rekisteröidystä siirrosta Kaupungille 1 kk:n kuluessa siitä, kun siirto on rekisteröity. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6 § VUOKRA-ALUEEN MUUTTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan määräalan kokonaisuudessaan ainakin 31.12.2032 saakka. Mikäli osapuolten kesken yhteisesti todetaan, että tontin käyttö yksinomaan sen asemakaavassa määriteltyyn käyttötarkoitukseen (sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ei tule olemaan kokonaisuutena tarkoituksenmukaista, kaupunki sitoutuu asemakaavaprosessiin, jossa tontin käyttötarkoitus arvioidaan uudelleen. Mahdollisen uuden lainvoimaisen asemakaavan osoittaessa sosiaali- ja terveyspalveluiden käyttöön vain osan tontista, Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan vuokralaisen kanssa uuden vuokrasopimuksen, joka käsittää enintään kyseisen sosiaali- ja terveyspalveluita koskevan alueen. Uusi sopimus tehdään tämän sopimuksen ehtoilla lukuun ottamatta vuokrauksen kohdetta, Kaupunki ottaa omaan hallintaansa nykyisen tontin muut alueet. Vuokralainen vastaa niiden alueiden ennallistamisesta ja ennallistamisen kustannuksista, joiden osalta vuokrasopimus ei jatku. Vuokralainen vastaa myös mahdollisesti tässä yhteydessä tarvittavan tonttijaon kustannuksista.

7 § TONTIN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN

Tonttia ei ilman kaupungin lupaa saa käyttää muuhun kuin asemakaavamääräysten mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

Suunnitelmissa ja rakentamisessa on noudatettava kortteli- ja tonttikohtaisia suunnittelu- ja rakentamisohjeita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että, hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

8 § TONTILLE SIJOITETTAVAT JOHDOT JA LAITTEET

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Näistä vuokramiehelle aiheutuvat suoranaiset vahingot korvataan erillisellä sopimuksella.

9 § MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Kaupungin tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi eivät Vuokralaisen toimesta eivätkä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi tai osa niistä ovat kuitenkin vuokra-aikana pilaantuneet tai roskaantuneet, Vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14. luvussa ja jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

10 § MUUT MAKSUT

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä sekä mahdollisista vuokralaisen tarpeista aiheutuvista muutoksista (esim. tonttijako) perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan myös vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

11 § MUUT SOPIMUSEHDOT

Jos Kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on Vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin siinä kohden antamia määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Kaupungin omaisuutta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Heinolan kaupungin viherpalveluihin. Puiden kaatokustannuksista ja työn teettämisestä vastaa Vuokralainen.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämälouhe samoin kuin muu maa-aines on Kaupungin omaisuutta ja Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kuljettamaan sen Kaupungin osoittamaan lähimpään maankaatopaikkaan, kuitenkin kohtuullisen kuljetusmatkan päähän.

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava paikalla. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava teettämishallalla Kaupungin määräämässä ajassa.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Jos Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuinen vuokramaksu kaksinkertaisena, ellei sopimussakosta ole tässä sopimuksessa muutoin määrätty.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 lukujen säännöksiä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus tulee voimaan xxxxxxxxxxxx.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopija-puolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa . päivänä xxkuuta 2022

HEINOLAN KAUPUNKI
Elinvoima

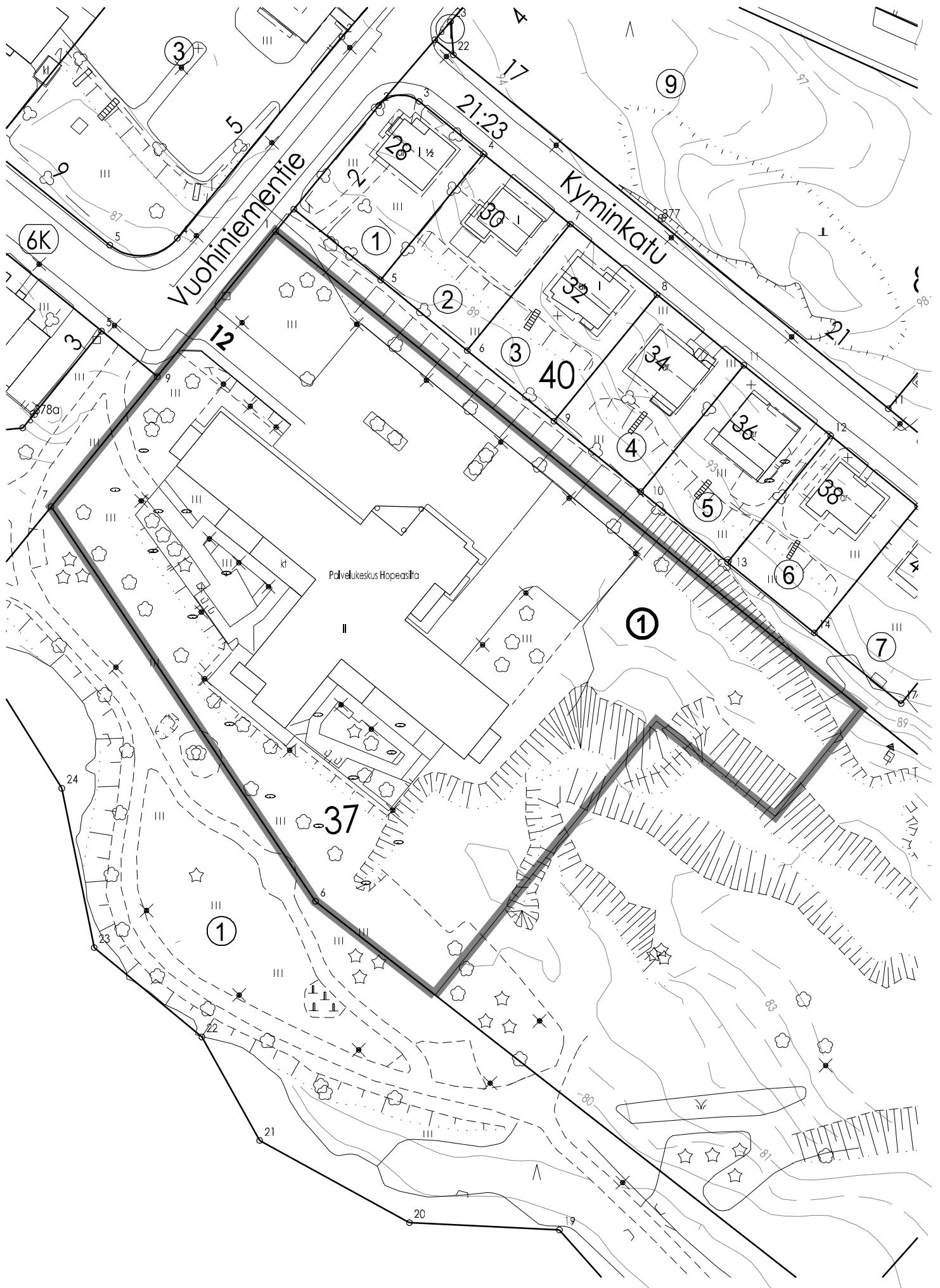
vt. maankäyttöinsinööri Petja Sankari-Tiilikainen

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä

KOY TERVEYDENHUOLLON TOIMITILAT IV

Pertti Karjalainen,
hallituksen jäsen



1:1000

ETRS-GK26 / N2000

© Heinolan kaupunki

31.08.2022

Elinvoimalautakunnan 7.9.2022 § x tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

- VUOKRANANTAJA** Heinolan kaupunki, 1068892-9
- VUOKRALAINEN** Suomen Hoiva ja Asunto Oy,
Y-tunnus: 2870596-9,
PL 750,
00181 Helsinki
- VUOKRAUKSEN KOHDE** Liitekartan mukainen määräala Heinolan kaupungin (111) Tommolan kaupunginosassa sijaitsevalla tontilla **111-6-37-1**. Määräalan pinta-ala on **noin 12554 m², rakennusoikeus on 3765 m²**. Tontin 111-6-37-1 osoite, jolla määräala sijaitsee, on **Rullantie 12, 18130 Heinola**.
- Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.
- KÄYTTÖTARKOITUS** Lainvoimaisen asemakaavan AK/80 kaavamerkintä YS (sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue).
- Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.
- 1 § VUOKRA-AIKA** alkaa 1. päivänä marraskuuta 2022 ja päättyy 31 päivänä joulukuuta 2062.
- 2 § VUOKRANMAKSU**
- Vuokra** Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen, on **22 250 €** (perusvuokra).
- Indeksiehto** Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:
Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (xxxx = 2022 syyskuun indeksiluku) verrataan tarkistusindeksiin (= kunkin vuoden maaliskuun indeksiluku). Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.
- Viivästyskorko** Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
- 3 § UUELLEEN VUOKRAUS**
- Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle aina kymmeneksi (10) vuodeksi kerrallaan, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.
- Vuokraoikeuden päättyessä ei Kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, rakennelmia, laitoksia tai laitteita eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista.
- 4 § TOIMINTA VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ**
- Milloin Kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta Vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, on Vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä ennallistamaan alueen rakentamista edeltävään kuntoon. Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus toteuttaa ennallistaminen parhaaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5 § VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Tontin tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin myöntämää kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokra-aikana vuokraoikeus toiselle.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan rekisteröidystä siirrosta Kaupungille 1 kk:n kuluessa siitä, kun siirto on rekisteröity. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6 § TONTIN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN

Tonttia ei ilman kaupungin lupaa saa käyttää muuhun kuin asemakaavamääräysten mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

Suunnitelmissa ja rakentamisessa on noudatettava kortteli- ja tonttikohtaisia suunnittelu- ja rakentamishjeita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että, hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

7 § TONTILLE SIJOITETTAVAT JOHDOT JA LAITTEET

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Näistä vuokramiehelle aiheutuvat suoranaiset vahingot korvataan erillisellä sopimuksella.

8 § MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Kaupungin tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi eivät Vuokralaisen toimesta eivätkä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi tai osa niistä ovat kuitenkin vuokra-aikana pilaantuneet tai roskaantuneet, Vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14. luvussa ja jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

9 § MUUT MAKSUT

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan.

10 § MUUT SOPIMUSEHDOT

Määräala on osa tonttia 111-6-37-1, jolle tullaan tekemään uusi tonttijako. Tonttijaossa on tarkoitus muodostaa määräalan suuruinen tontti ja nykyisestä tontista 111-6-37-1 jäljelle jäävästä osa jää tulevan tontin ulkopuolelle. Tonttijaolla muodostuvan tontin ulkopuolelle jäävä nykyisen tontin osa ei kuulu tällä vuokrasopimuksella vuokrattavaan alueeseen. Määräalalle ja / tai tulevalle tontille tullaan muodostamaan kulkurasite, jotta tontin määräalan ulkopuolelle jäävälle osuudelle tulee olemaan kulkuoikeus.

Jos Kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on Vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin siinä kohden

antamia määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Kaupungin omaisuutta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Heinolan kaupungin viherpalveluihin. Puiden kaatokustannuksista ja työn teettämisestä vastaa Vuokralainen.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämälouhe samoin kuin muu maa-aines on Kaupungin omaisuutta ja Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kuljettamaan sen Kaupungin osoittamaan lähimpään maankaatopaikkaan, kuitenkin kohtuullisen kuljetusmatkan päähän.

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava paikalla. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava teettämishallalla Kaupungin määräämässä ajassa.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Jos Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuinen vuokramaksu kaksinkertaisena, ellei sopimussakosta ole tässä sopimuksessa muutoin määrätty.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 lukujen säännöksiä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus tulee voimaan xxxxxxxxxxxx.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa . päivänä xxkuuta 2022

HEINOLAN KAUPUNKI
Elinvoima

maankäyttöinsinööri

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä

SUOMEN HOIVA JA ASUNTO OY

Pertti Karjalainen,
hallituksen jäsen

HEINOLAN VALTUUSTORYHMIEN YHTEINEN ALOITE BARANOVITSIN RAITIN NIMEN
MUUTTAMISEKSI JA LAATAN POISTAMISEKSI KAUPUNGINTALON SEINÄSTÄ

Me allekirjoittaneet valtuustoryhmät esitämme yhteisenä aloitteenamme Baranovitsin raitin nimellä kulkevan kadunnimen pikaisesti muutettavaksi paremmin nykyaikaa vastaavaksi sekä Baranovits-laatan poistamiseksi kaupungintalon seinästä.

Kansallinen Kokoomus

Suomen sosiaalidemokraattinen puolue

Perussuomalaiset

Parempi Heinola

Suomen Keskusta

Kristillisdemokraatit

Heinolan Kansallisseura

Vasemmistoliitto

Tonttien 111-2-12-8, Torikatu 13; 111-6-37-1, Rullantie 12 ja 111-20-92-1, Yhdyskatu 1, hinnoittelu

khall 15.08.2022 § 125
842/10.00.02/2022

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Karttaotteet ja arviolausunnot pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että 1. tontin 111-2-12-8, Torikatu 13 (terveyskeskus), hinnaksi tulee 1 200 000 €, 2. tontin 111-6-37-1, Rullantie 12 (Hopeasilta 1) rakennetun osan maapohjan hinnaksi tulee 445 000 €, 3. tontin 111-20-92-1, Yhdyskatu 1 (paloasema), hinnaksi tulee 310 000 €, 4. tontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla ja niiden vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta ja 5. vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
Toimivalta	Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021 kohta 5.6. ja Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	vt. maankäyttöinsinööri Petja Sankari-Tiilikainen puh. 044 481 1653, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Hyvinvointialueuudistuksen myötä hoito- ja pelastustoiminta siirtyy kuntien vatuulta uusille hyvinvointialueille. Lähtökohtaisesti hyvinvointialueet vuokraavat kuntien sote-kiinteistöt vuoden 2023 alusta lähtien. Kuntien on myös mahdollista myydä sote-kiinteistöt yksityisille toimijoille, jotka voivat tehdä hyvinvointialueiden kanssa omat vuokrasopimukset. Kummassakin tapauksessa kaupunki tekee maapohjasta erilliset vuokrasopimukset. Tästä johtuen kaupungin on tarve hinnoitella terveyskeskuksen, paloaseman ja Hopeasilta 1:n tontit. Kyseessä ovat kiinteistöt: terveyskeskus osoitteessa Torikatu 13 (kiinteistötunnus 111-2-12-8), paloasema osoitteessa Yhdyskatu 1 (111-20-92-1) ja Hopeasilta 1 osoitteessa Rullantie 12 (111-6-37-1). Tontin 111-2-12-8 käyttötarkoitus on 14.8.1985 hyväksytyssä asemakaavassa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa

palvelevien rakennusten korttelialue (YS-18f). Tontin 111-6-37-1 käyttötarkoitus on 10.11.1965 hyväksytyssä asemakaavassa sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys). Tontin 111-20-92-1 käyttötarkoitus on 20.2.2012 hyväksytyssä asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). 111-6-37-1 ja 111-20-92-1

Kaksi eri ulkopuolista kiinteistöarvioijaa on tehnyt arvioinnin tonteille 111-2-12-8, 111-6-37-1 ja 111-20-92-1. Tontin 111-2-12-8 (terveyskeskus) arviot ovat 1 490 000 € ja 993 440 €. Tontin 111-6-37-1 (Hopeasilta 1) arviot ovat 440 000 € ja 451 800 €. Tontin 111-20-92-1 (paloasema) arviot ovat 380 000 € ja 210 000 €. Nämä arviot toimivat hinnoittelun pohjana.

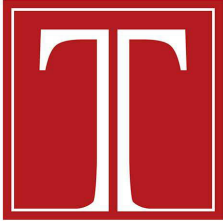
Tontille 111-2-12-8, Torikatu 13 (terveyskeskus) hinnaksi päädyttiin esittämään 1 200 000 €. Tontille 111-6-37-1, Rullantie 12 (Hopeasilta 1) hinnaksi päädyttiin esittämään 445 000 €. Tontille 111-20-92-1, Yhdyskatu 1 (paloasema) hinnaksi päädyttiin esittämään 310 000 €. Tontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Esityslistan liitteenä karttaotteet ja arviolausunnot.

Tiedoksianto

sähköposti

elinvoimajohtaja
vt. maankäyttöinsinööri
kiinteistösihteeri
talousjohtaja
hankejohtaja
kaupunginjohtaja
hallinto- ja kehitysjohtaja



SUOMEN TOIMITILA OY

TARJOUS

1

19.4.2022

Heinolan kaupunki

kaupunginjohtaja Jari Parkkonen

Jari.Parkkonen@heinola.fi

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

TARJOUS HEINOLAN KAUPUNGIN KAHDEN TERVEYSPALVELU KIINTEISTÖN MYYTÄVYYDEN SELVITTÄMISESTÄ SEKÄ MYYNTIPROSESSIN HOITAMISESTA NEUVOTTELUMENETTELYN KAUTTA.

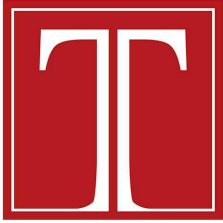
Viitaten tarjouspyyntöönne sekä keskusteluihin Heinolan kaupunginjohtaja Jari Parkkonen kanssa annamme tarjouksen Heinolan kaupungin Terveyskeskuskiinteistön (Torikatu 13, 18100 Heinola) sekä ikäihmisten ympärivuorokautiseen palveluasumiseen keskittyvän Hopeasillan palvelukeskuksen (Rullantie 12, 18130 Heinola) kiinteistön myytävyyden selvittämisestä ja myyntiprosessin hoitamisesta.

Myyntikohteista

Molemmat myytävät kiinteistöt sijaitsevat lähellä Heinolan kaupungin keskustaa. Kohteiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 15 000 m², ja Heinolan kaupungin pyrkimys on keventää tasetaan ko. kohteiden osalta. Tilat ovat valtaosin käytössä, ja tarkoitus on jatkaa toimintaa rakennusten tiloissa vuokrasopimusten turvin. Terveyskeskuskiinteistössä on merkittävässä määrin korjausvelkaa, ja kaupungille on todennäköisesti taloudellisesti kannattavampaa luopua rakennuksesta, kuin tehdä siihen suuria investointeja.

Myytävyyden selvittäminen

Kohteille laaditaan jo aiemmin tehtyjen selvitysten perusteella toimenpidesuunnitelma, miten ja kenelle kiinteistöt voisivat parhaiten olla myytävissä. Pitkän kokemuksemme perusteella otetaan kantaa myös siihen, minkätyyppiset ostajat olisivat potentiaalisimpia, ja millä tulokulmalla rakennuksia on parasta markkinoida. Ostajapotentiaalin niukkuudesta johtuen tarjoudumme hoitamaan myyntiprosessin neuvottelumenettelyn kautta. Neuvottelumenettelyn käyttämistä puoltaa varsin kevyt ja nopea myyntiprosessi, mikä säästää myyntikustannuksia merkittävästi.



19.4.2022

Myytävyuden selvittämisen yhtenä osana on tuottaa kiinteistökokonaisuudesta selkeä myyntiesite, jolla kohteita voidaan tarjota yhdessä ostettavaksi potentiaalisille kiinteistösijoittajille. Myyntiesitettä varten kohteista sekä niiden sijainnista kaupungissa otetaan ilmakuvat, joista on helppo hahmottaa niiden asema yhdyskuntarakenteessa. Esitteessä kuvataan myyntikohteen sijainti, rakennusten perusominaisuudet, kunto sekä tehdyt remontit. Osana myytävyyden selvittämistä palveluntuottaja huolehtii myös kuntien kiinteistöjen myyntiin liittyvien reunaehtojen sekä säädösten noudattamisesta ja huomioimisesta osana prosessia ja myyntidokumentteja (mm. alv-palautusvastuiden siirtyminen, Kuntalain ja EU:n valtioneuvoston säädösten noudattaminen, varainsiirtovero, Ara-rajoitukset ym.)

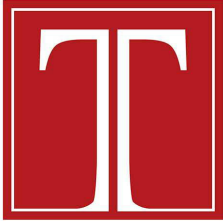
Suomen Toimitila Oy:llä on pitkä kokemus erilaisten toimitilakiinteistöjen myymisestä sekä jalostamisesta, ja sillä on suorat kontaktit suureen joukkoon kiinteistösijoittajia. Osana myytävyyden selvittämistä käymme luottamuksella neuvottelut varteenotettavimpien ostajaehdokkaiden kanssa. Henkilökohtaisten neuvotteluiden kautta voimme tehokkaimmin selvittää ostajien kiinnostusta myytäviin kiinteistöihin, ja hakea myös myyntikohteiden houkuttelevimpia ominaisuuksia.

Sopivien ostajien kartoittaminen

Näkemyksemme mukaan tämäntyyppisistä kiinteistöistä tulee jonkin verran kiinnostusta julkisen markkinoinnin kautta, mutta paras maksupotentiaali on löydettävissä kontaktoimalla yhteiskuntakiinteistöihin erikoistuneet sijoittajat, jotka toimivat eteläisen Suomen alueella. Otamme yhteyttä tuntemiimme kiinteistösijoittajiin ja tarjoamme kohteita heille suoraan ostettavaksi. Suorilla yhteydenotoilla voidaan varmistaa, että potentiaaliset ostajat ovat tietoisia myyntikohteista. Kiinnostuneille tahoille annetaan mahdollisuus perehtyä myyntimateriaaliin ja Suomen Toimitila Oy huolehtii ostajien riittävästä tiedonsaannista kaikissa myyntiprosessin vaiheissa. Huolehdimme myös myyntikohteiden esittelystä paikan päällä. Todennäköisin ostaja kohteille on vakavarainen kansallisen tason sijoittajaostaja tai opportunistisempi ulkomainen rahasto, joka keskittyy yhteiskuntakiinteistöjen omistamiseen.

Kiinteistöt tuodaan julkisesti markkinaan osana myyntiprosessia. Tässä vaiheessa kiinteistöjä markkinoidaan internetissä kolmessa eri nettiportaalissa (Suomen Toimitila Oy:n omat sivustot, Vapaat Toimitilat ja Ladecin toimitila- ja tonttihakemisto). Lisäksi yhdessä erikseen omistajan kanssa sovittavalla tavalla voidaan harkita myyntitilanteeseen myös soveltuvaa lehtimainontaa. Lehtimainonnan kautta saadut kontaktit ovat kuitenkin viime vuosina jääneet erittäin vähäisiksi, ja perinteisen median käyttö kannattaa nykyään aina miettiä tapauskohtaisesti.

Samalla kun kohdetta esitellään mediassa, otamme edelleen suoraan yhteyttä tuntemiimme kiinteistösijoittajiin sekä -rahastoihin ja tarjoamme kiinteistöjä heille ostettavaksi.



19.4.2022

Jatkotoimenpiteet

Mikäli myyntikohteille ei löydy kiinnostuneita ostajatahoja vuoden 2022 kesään mennessä, esittelee Suomen Toimitila Oy tehdyt toimet ja saavutetut kontaktit toimeksiantajalle, minkä pohjalta tarjoamme oman näkemyksemme järkevistä jatkotoimenpiteistä.

Aikataulut

Myyntitoimenpiteet aloitetaan kohteiden kuvaamisella sekä -esitemateriaalin laatimisella. Osana materiaalin tuottamisvaihetta käymme molemmissa kohteissa katselmuksella ja selvitämme niiden korjaushistorian. Mikäli saamme toimeksiannon työstä viikon 16 alussa, saadaan alustavat toimenpiteet suoritettua huhtikuun 2022 loppuun mennessä. Toukokuun alusta kiinteistöt voidaan tuoda julkisesti markkinoille. Lisäksi toukokuun aikana Suomen Toimitila Oy käy potentiaalisten ostajien kanssa suorat neuvottelut kiinteistöjen ostamisesta.

Palkkiot

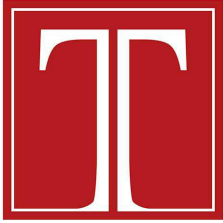
Myyntitoimenpiteiden suunnittelun, myyntimateriaalin laatimisen (sisältäen kohteiden ilmakuvauksen) ja myyntiprosessin hoitamisen (neuvottelumenettely, sisältää kauppakirjan laatimisen) osalta Suomen Toimitila Oy ehdottaa kiinteäksi palkkioksi 14 500 € (alv 0 %). Lisäksi laskutetaan myyntityössä tarvittavien asiakirjojen hankintakustannukset toteutuneiden hintojen mukaisesti (vaihtoehtoisesti tilaaja voi kustannuksellaan toimittaa tarvittavat asiakirjat käyttöömmeh). Tarjouksemme on tehty oletuksella toimeksiantajan merkittävästä osallistumisesta kauppamateriaalin koostamiseen. Toimeksiantaja hoitaa myyntiprosessissa tarvittavan materiaalin keruun, materiaalin dokumentoinnin riittävällä tavalla kauppakirjan laatimista varten sekä kohteiden vuokrasopimusluonnosten valmistelun.

Mikäli toimeksiantaja tarvitsee Suomen Toimitila Oy:n resursseja edellä esitettyjen tehtävien hoitamiseen, laskutetaan kustannukset alla olevien tuntihintojen mukaisesti:

- Mikko Kantosaari, toimitusjohtaja, (auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA); yleisauktorisointi), KHK, VTM, LKV, 150 €/tunti (alv 0 %)
- Siiri Eerola, kiinteistöasiantuntija, tradenomi, LKV, 90 €/tunti (alv 0 %)

Lisäksi ehdotamme, että myyjä vastaa kohteiden perinteiseen mediaan tulevien ilmoitusten kustannuksista toteutuneiden kustannusten mukaisesti (lehti-ilmoitusten kustannus). Suomen Toimitila Oy hoitaa mahdollisten ilmoitusten suunnittelun ja valmistuksen osana myyntiä.

Maksuaika palkkioilla on 14 vuorokautta. Viivästyskorko on korkolain mukainen.



SUOMEN TOIMITILA OY

TARJOUS

4

19.4.2022

Resurssit

Työn suorittavat seuraavat henkilöt:

- Mikko Kantosaari, toimitusjohtaja, (auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA); yleisauktorisointi), KHK, VTM, LKV
- Siiri Eerola, kiinteistöasiantuntija, tradenomi, LKV

Lisätietoja

Liitteenä Suomen Toimitila Oy:n lyhyt yritys esittely, jossa mukana listaus Mikko Kantosaaren henkilökohtaisista referensseistä myyntipäällikkönä Catellassa. Liitteenä on myös listaus Suomen Toimitila Oy:n valikoiduista referensseistä.

Lisätietoja tarjouksesta antaa Mikko Kantosaari
puh. 050 4434 055

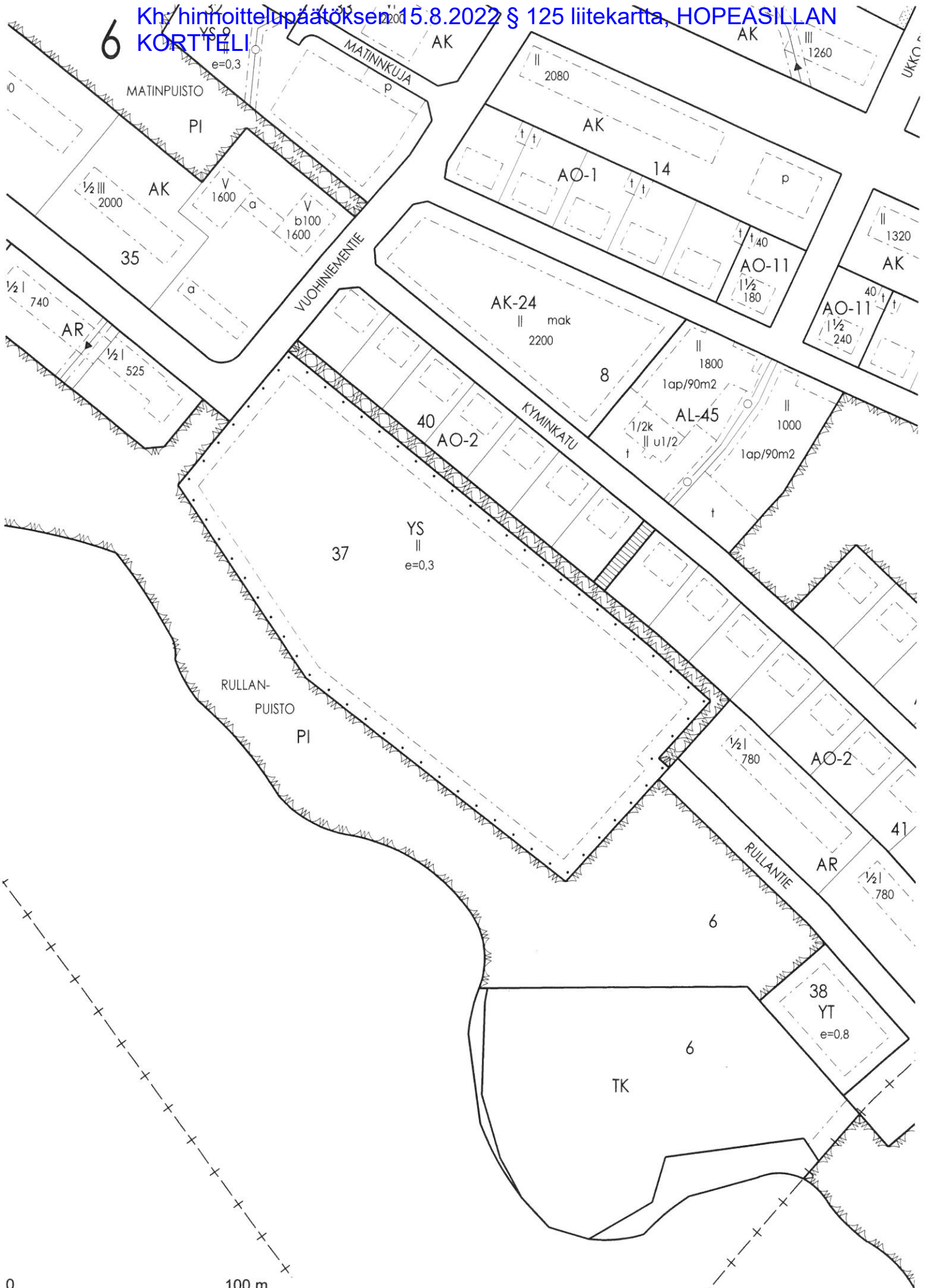
Yrityksen kotisivut: www.ttilaa.fi
Tarjous on voimassa 30.4.2022 asti.

Toivomme tarjouksemme johtavan toimeksiantoon kanssanne.

Lahdessa 19.4.2022

Mikko Kantosaari
Toimitusjohtaja, VTM, LKV, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija,
AKA (yleisauktorisointi)
050 4434 055
mikko.kantosaari@ttilaa.fi

Kehityshinnoittelupäätöksen 15.8.2022 § 125 liitekarta, HOPEASILLAN KORTTELI










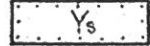


HEINOLA

Vuoksi. 10.4.1965

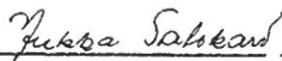
ASEMAKAAVAN MUUTOS koskien VI kaupunginosan korttelia 6^a, 6^b ja 37

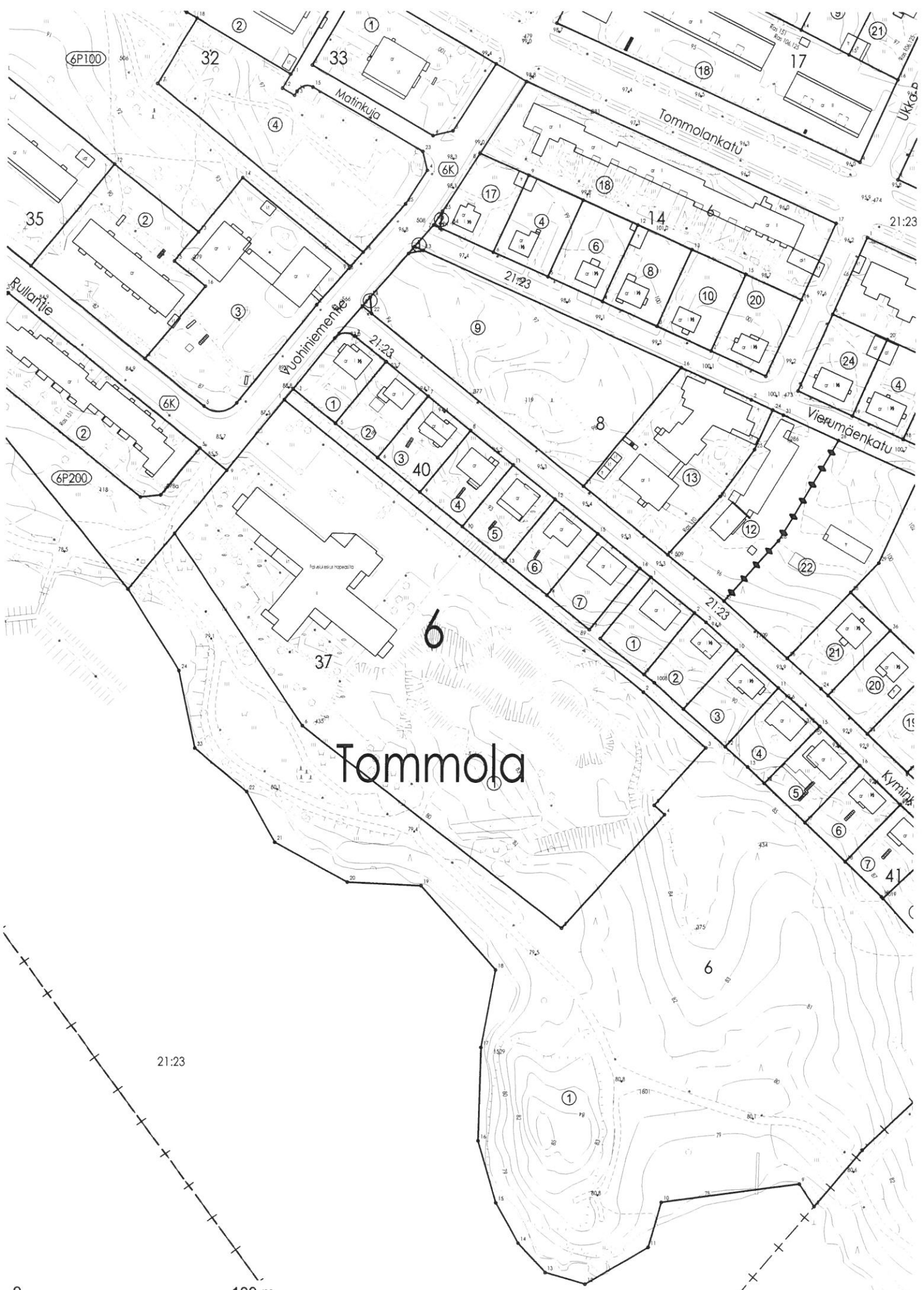
Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset:

	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Ohjeellinen tontinraja
	Kaupunginosan numero
	Korttelin numero
KYMINKATU	Kadun tai puiston nimi
	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.
e-0.3	Suurin sallittu tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista
	Istutettava puistoalue
	Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös asuntoja aputiloineen alueella toimivaa henkilökuntaa varten.

Heinolassa kesäkuun 23 päivänä 1964

Heinolan kaupunkinarkkitehti


Jukka Salokari



Tommola



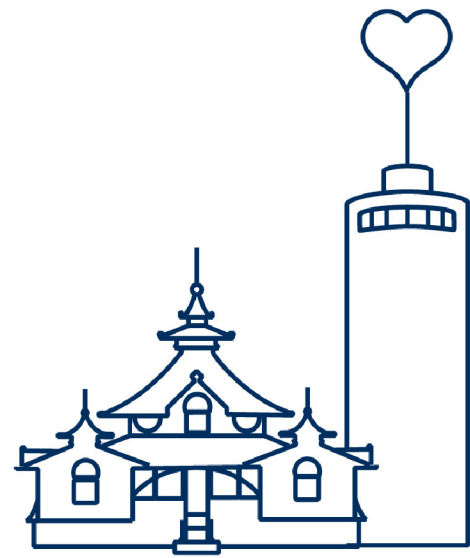
1:2000

ETRS-GK26 / N2000

©Heinolan kaupunki

12.04.2022

Strateginen päämäärä, tavoitteet 2021/2030 (ja mittarit)



Hyvinvoinnin kasvu

- 2021: Indeksiluku paranee | 2030: Hyvinvointi lisääntyy (hyvinvointi-indeksi)
- 2021: Positiivinen kehitys | 2030: Kasvu tapahtuu kestävästi (kestävän kasvun mittari)



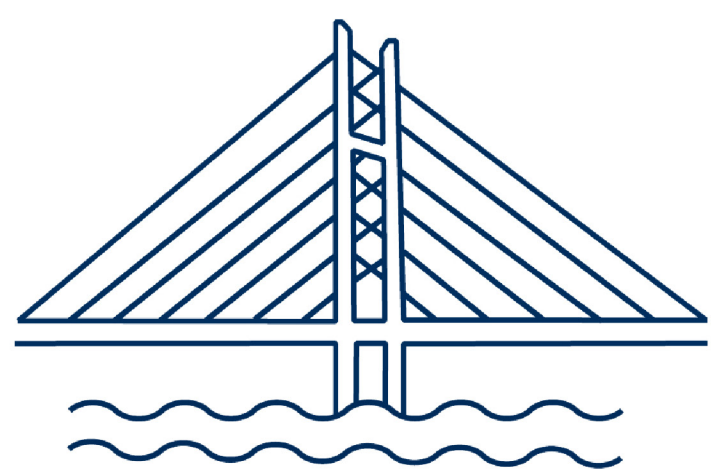
Uudistuva työ ja asuminen

- 2021: Indeksiluku paranee | 2030: Keskustan elinvoima kasvaa (elinvoimaindeksi)
- 2021: Positiivinen | 2030: Nettomuutto kasvaa (nettomuuton määrä)



Toimija keskiössä

- 2021: Kokonaistulos positiivinen | 2030: Heinolan arvostus kasvaa (kyselyt)
- 2021: Arvosana parempi kuin 3/5 | 2030: Päätöksenteko perustuu tietoon (valtuustokysely)
- 2021: Tulos vähint. valtakunnallista keskiarvoa (vrt. Keva) | 2030: Henkilöstö on motivoitunut (henkilöstökysely)



Talouden tasapaino

- 2021: Velkamäärä enint. 7 000 €/asukas | 2030: Velkamäärä vähentyy (velat ja vastuut/käyttötulot)
- 2021: Pienenee, käyttöaste kasvaa | 2030: Tilatehokkuus paranee (m²/asiakas, käyttöaste)
- 2021: Kasvu pienempi kuin indeksi | 2030: Nettomenojen kasvu on hallinnassa (tarvevakioidujen menojen kasvu suhteessa julkisten menojen indeksiin)

Kauppakirja

Myyjä **Heinolan kaupunki**
Y-tunnus: 1068892-9
Rauhankatu 3
18100 Heinola

Ostaja **KOY Terveystieteiden tutkimuskeskus IV**
Y-tunnus: 3297736-9
Kotipaikka Heinola

Kaupan kohde

Heinolan kaupungissa osoitteessa **Torikatu 13, 18100 Heinola** sijaitseva tontin vuokraoikeus, vuokraoikeudella sijaitsevat useassa eri vaiheessa rakennetut rakennukset sekä liittymät. Vuokraoikeuden laitostunnus: 111-2-12-8-L1

Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 14 288 kem².

Vuokraoikeuden pinta-ala

Kiinteistörekisteriotteen mukaan vuokraoikeuden pinta-ala on 15 522 m².

Kaavoitustilanne ja kaavamääräykset

Alueella on voimassa 15.8.1985 voimaan tullut asemakaava sitovalla tonttijaolla. Kiinteistö kuuluu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. (YS-18f). Ostaja on tutustunut kohteen kaavamääräyksiin sekä voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaupan ehdot

Tällä kauppakirjalla luovutetaan kaupan kohde Ostajalle seuraavilla ehdoilla:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on **tasearvo kaupantekohetkellä [tasearvo 30.9.2022 on 7 801 056,70€]**. Kauppahinta ei perustu vuokra-alueen tai rakennusten pinta-alaan eikä myöskään käyttämättömän rakennusoikeuden määrään.

2. Maksuehdot

Kauppahinnasta maksetaan kaupan tekotilaisuudessa 70 % eli **xxx euroa**. Loppukauppahinta 30 % maksetaan kokonaisuudessaan 31.12.2024 mennessä ja loppukauppahinnalle maksetaan vuotuinen 12 kk Euribor + 2,0%-yksikköä. Myös loppukauppahinnan korko maksetaan samalla suorituksella muun loppukauppahinnan kanssa. Ostajalla on oikeus maksaa loppukauppahinta ennen viimeistä määräpäivää, ilmoitettuaan siitä kuukautta ennen maksua.

Kauppahinta maksetaan **Myyjän tilille xxx**

3. Omistusoikeuden siirtyminen

Kohteen omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja ostaja panttaa kaupan kohteen, ilman erisopimusta, loppukauppahinnan vakuudeksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistön ensisijainen pantti menee Ostaja kiinteistö Oy:n rahoittaja(pankille) ja toissijainen pantti Myyjälle. Ostajan rahoittaja hakee kohteeseen tarvittavat panttikirjat ja Ostaja ilmoittaa rahoittajalleen kaupungin toissijaisesta pantista.

4. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu rasituksia eikä muita rasiteoikeuksia, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia kuin kiinteistörekisteriotteeseen merkitty tieoikeus, ajoneuvojen pitäminen ja kulkuyhteys asemakaava-alueella.

5. Kohteen hallinnan luovutus ja vaaranvastuun siirtyminen, vakuutus

Kaupan kohteen hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy Ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Myyjä jää tiloihin vuokralaiseksi liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti. Kaupankohteessa on myös muita vuokralaisia liitteenä olevan vuokralaislistauksen mukaisesti.

Myyjä saa vuokratuotot 1.11.2022 asti ja Ostaja saa vuokratuotot 1.11.2022 alkaen. Myyjä vastaa kohteen vakuuttamisesta kaupantekopäivään asti ja Myyjän vakuutus päättyy kaupantekopäivänä. Ostaja vastaa kohteen vakuuttamisesta kaupantekopäivän jälkeisestä päivästä alkaen.

6. Kaupan kohteeseen kohdistuvat maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteen käyttökustannuksista (sähkö-, vesi-, jätevesi-, ja jätehuolto) sekä mahdollisista hoito-, korjaus- ja ylläpitokustannuksista kaupantekopäivään asti, jonka jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Kauppakirjan liitteenä on listaus kaupankohteen huoltosopimuksista ulkopuolisilta palveluntarjoajilta. Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaikki huoltosopimukset Ostajalle kaupantekopäivästä alkaen. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan siirrosta palveluntarjoajille.

Myyjä on julkisyhteisönä vapautettu kiinteistöveron maksusta eikä vuoden 2022 osalta näin ollen makseta kiinteistövero. Ostaja vastaa kiinteistöverosta vuodesta 2023 alkaen.

7. Kaupan kohteen hyväksyminen ja myyjän antamat tiedot.

Ostajalle on annettu mahdollisuus tutustua kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa. Ostajalle ei ole jätetty kertomatta mitään olennaista Myyjän tiedossa olevaa kaupan kohdetta koskevaa tietoa, joka olisi kaupan päättämisessä saattanut vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja hyväksyy sen sellaisena kuin se tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä on.

Ostaja on tutustunut Sitowise Oy 21.2.2022 päivättyyn rakennuksen kuntoraporttiin sekä x.x.2022 päivättyihin vuokratontin lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen ja tonttikarttaan. Ostaja on tutustunut myös asemakaavamääräyksiin ja vuokratontin rakennusoikeuteen.

Ostaja vastaanottaa kaupantekotilaisuuden jälkeen rakennuspiirustukset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat ja rakennustapaselostuksen sekä muut kaupan kohteisiin liittyvät asiakirjat, jotka sijaitsevat kaupankohteessa. Ostaja on tietoinen em. asiakirjojen sijainnista ja on tutustunut niihin itse parhaaksi katsomassaan laajuudessa. Ostaja hyväksyy saaneensa riittävät tiedot ja asiakirjat kaupan kohteista.

Myyjän antamana ympäristönsuojelulain (2004/86) 139 §:n mukaisena selvityksenä Myyjä ilmoittaa, että myytävä maanvuokraoikeus ja rakennus ovat olleet asemakaavan mukaisessa käytössä, eikä myyntikohteessa ole todettu olevan maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan sellaisena kuin se on esitelty, eikä Ostajalla ole kaupan jälkeen Myyjää kohtaan kaupan kohteen kunto, aiempi käyttötarkoitus ja tavanomainen kuluminen huomioon ottaen, mitään sen laatuun tai kuntoon perustuvia vaatimuksia.

Ostaja on ammattimainen kiinteistösijoittaja ja ostaa kaupan kohteen oman liiketoimintansa harjoittamiseksi omiin laskelmiinsa perustuen. Myyjä ei ole Ostajan suunnitelmista tietoinen eikä mitenkään vastuussa niiden toteutumisesta. Kaupankohde myydään sellaisena kuin se on, kaikkine vikoineen ja puutteineen, olivatpa ne mitä tahansa. Myyjä ei siis vastaa mistään rakennuksissa, rakenteissa, materiaaleissa, eristeissä, pinnoissa, vesi- ja viemäri-, ilmastointi- tai sähköjohdoissa, koneissa, laitteissa, varusteissa jne. olevista virheistä eikä myöskään kaavoituksesta tai ilmoitetusta tontin tai rakennuksen pinta-alasta.

Jos kiinteistöllä todetaan maaperän saastumista ja maan poistaminen tulee välttämättömäksi, vastaa Myyjä pilaantuneiden maiden viranomaismääräysten edellyttämästä käsittelystä ja poiskuljetuksesta. Myyjän vastuu on voimassa 3 vuotta omistusoikeuden siirtymisestä lukien, eikä koske tilannetta missä viranomainen ei pidä epäpuhtauksien poistamista välttämättömänä kiinteistön turvallisen käytön kannalta.

8. Kaupan kohteen varusteet ja irtain omaisuus

Tällä kaupalla ei myydä mitään irtainta omaisuutta. Kaupankohteena oleva irtaimisto kuuluu tiloissa toimiville vuokralaisille, eikä sitä myydä osana tätä kaupaa.

9. Tapahtumat kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä

Seuraavat toimenpiteet suoritettiin tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä:

- (a) Ostaja maksoi Kauppahinnan Myyjän pankkitilille
- (b) Ostaja ja Myyjä allekirjoittavat liitteenä olevan Maanvuokrasopimuksen
- (c) Myyjä toimitti ostajalle Liittymäsopimusten kopiot sekä listauksen kaupankohteen huolto- sekä palvelusopimuksista (suulliset ja kirjalliset)
- (d) Myyjä toimitti Ostajalle kaupankohteen kaikki vuokrasopimukset ja siirsi ne ostajalle.

- (e) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat huoltosopimuksen, jossa Myyjä sitoutuu määräajan toimittamaan kaupankohteeseen nykyistä vastaavaa huoltopalvelua Ostajalle
- (f) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat liitteenä olevan vuokrasopimuksen koskien kaupankohteen tilojen vuokraamista takaisin Myyjälle.
- (g) Myyjä toimitti Ostajalle liitteenä olevat arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukaiset selvitykset kaupankohteeseen tehdyistä kiinteistöinvestoinneista.
- (h) Osapuolet esittivät toisilleen tämän Kauppakirjan allekirjoittajien valtakirjat ja/tai Osapuolten asianmukaiset päätökset kaupan ja siihen liittyvien toimien (mukaan lukien yllä mainitut osapuolten väliset sopimukset) hyväksymisestä.

Osapuolet vahvistivat tämän Kauppakirjan allekirjoituksin yllä kuvattujen toimenpiteiden tulleen suoritetuksi. Kaikki yllä kuvatut toimenpiteet ja suoritukset muodostavat yhden kokonaisuuden, jossa yksittäisen toimenpiteen tai suorituksen ei katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki mainitut toimenpiteet ja suoritukset on tehty.

10. Kirjaaminen ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista kirjaamiskustannuksista sekä varainsiirtoverosta, joiden määrä on huomioitu kauppahinnassa.

11. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella vuokraoikeutta ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevat vesi- ja viemärisopimukset sekä Elenia Oy:n sähkön- sekä Loimua Oy:n kaukolämmönlittymäsopimusten omistuksen täydellä omistusoikeudella ilman eri korvausta. Ostaja ilmoittaa siirrosta palvelun tarjoaja yhtiöille viipymättä.

12. Arvonlisävero

Ostaja on tietoinen siitä, että Myyjä on hakeutunut rakennuksen osalta arvonlisävero palautusvastuuvolliseksi. Verovelvollisuuden jatkuminen edellyttää, että Ostaja harjoittaa kiinteistöllä tai tiloissa pelkästään arvonlisäverollista toimintaa tai hakeutuu vuokraustoiminnan osalta arvonlisäverolliseksi. Ostaja vastaa tarvittaessa arvonlisäverolliseksi hakeutumisesta osaltaan.

Myyjä ilmoittaa, että kiinteistön rakennuksessa on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutettu sellaisia peruskorjauksia, joista on tehty arvonlisäveropalautuksia. Osapuolten tarkoituksena on, että kiinteistöinvestointeihin liittyvä arvonlisäveron vähennyksen tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät kaupanteon yhteydessä myyjältä Ostajalle. Tähän liittyen Ostaja vakuuttaa olevansa kaupantekohetkellä rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi ja hankkivansa kiinteistön liiketoimintaa varten.

Liitteenä on Myyjän kaupan yhteydessä Ostajalle antama arvonlisäverolain 209 k ja l §:ien mukainen selvitys tarkistuksen määrän laskemiseksi ja Myyjä vakuuttaa selvitysten olevan alusta asti oikeat.

Mikäli Ostajasta johtuvasta syystä arvonlisäveron vähennyksen palautusvastuu velvollisuus ei siirry Ostajalle, Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle siitä aiheutuvan arvonlisäveron tarkistuksen määrän samoin kuin mahdollisen muun Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

13. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon Etuostolain 5 pykälässä mainitussa tarkoituksessa.

14. Erimielisyydet

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli sopimukseen ei päästä neuvottelemalla, ratkaistaan erimielisyydet Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

15. Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Kauppakirjaa on laadittu kolme samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi Suomen Toimitila Oy:lle.

Heinolassa xx.9.2022

Myyjä

Jari Parkkonen
Kaupunginjohtaja
Heinolan kaupunki

Myyjä

Hanna Hurmola-Remmi
Hallinto- ja kehitysjohtaja
Heinolan kaupunki

Ostaja

Pertti Karjalainen
Hallituksen puheenjohtaja
KOY Terveydenhuollon toimitilat IV

Kauppakirjan liitteet:

- Myyjän kaupparekisteriote ja valtuuston kokouksen pöytäkirja (päätos myynnistä)
- Ostajayhtiön kaupparekisteriote ja hallituksen kokouksen pöytäkirja (päätos ostosta)
- Kopio kaupan kohteen maanvuokrasopimuksesta
- Vuokratun kiinteistön lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja tonttikartta
- Vuokraoikeuden rasiustodistus
- Vuokratontin asemakaavakartta ja -määräykset
- Arvonlisäverolain 209 k ja l §:ien mukainen selvitys
- Myyjän ja ostajan välinen vuokrasopimus
- Listaus voimassa olevista vuokrasopimuksista sekä vuokralaisista
- Listaus kohteen huoltosopimuksista

VUOKRASOPIMUS

1.11.2022

Heinolan sosiaali- ja
terveyskeskus

Osoite: Torikatu 13, Heinola

Heinolan kaupunki
KOY Terveystuollon toimitilat IV

VUOKRASOPIMUS

- 1 VUOKRANANTAJA** KOY Terveydenhuollon toimitilat IV (Y-tunnus:3297736-9), "Vuokranantaja"
- Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Pertti Karjalainen
perttikarjalainen@icloud.com
Puh 0505110191
- 2 VUOKRALAINEN** Heinolan kaupunki, sosiaali- ja terveystoimi (y-tunnus xxxxxxxx, jäljempänä "Vuokralainen")
- Osoite: Rauhankatu 3, 18100 Heinola
- Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Xxxxxxx, Heinolan kaupunki, tekninen toimi
Email:
p.
- Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

3 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä vuokrasopimus perustuu Vuokranantajan ja Heinolan kaupungin välisiin neuvotteluihin, joiden perustana ovat olleet Heinolan kaupungin vuokrakohteen historia ml suoritettut peruskorjaukset, viimeisen 2 vuoden ylläpitokulut, Heinolan kaupungin ilmoitus Hyvinvointialueelle siirtävistä vuokrakohteista (Heinolan KH helmikuu 2022), Heinolan kaupungin tilaamaa kiinteistön kuntoarvio ja PTS (21.2.2022/SITOWISE) sekä Valtioneuvoston asetus VM/2022/57 (asetus 7.4.2022: kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä).

Heinolan kaupungilla ei ole ollut käytössä sisäistä pääomavuokraa, eikä kohteelle ole määritetty aiemmin ns teknistä arvoa. Osapuolet ovat neuvotteluissa pyrkineet mahdollisimman huolella huomioimaan Valtioneuvoston asetuksen määräykset, taustatiedot ja kohtuullisuusperusteet vuokran määräytymisestä koska vuokrakohteen käyttäjä tulee olemaan 1.1.2023 alkaen Hyvinvointialue. Asetuksen mukaisesti vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Annetussa asetuksessa on säädetty vuokran tarkemmista määräytymisperusteista.

Vuokrasopimuksessa kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella. Koska vuokrakohteella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa tai yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltyä teknistä arvoa, laskennallinen tekninen arvo on muodostettu asetuksen ja sen liitteen mukaisesti.

4 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokranantajan hallitsee Heinolan kaupungin osoitteessa Torikatu 13 sijaitsevaa kiinteistöä (111-2-12-8, koko 15 522m²) ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ("Vuokrakohde").

Vuokrakohde on tarkemmin yksilöity pohjapiirustuksilla ja tilaluettelolla (liite 1). Tilaluettelo ei ole täydellinen, koska tilojen käyttötarkoitus on muuttuva. Tämä vuokrasopimus sisältää myös kohteen piha-alueen parkkipaikoineen (liite 2).

Vuokrakohteen laajuus (pääpiirustusten mukaan) on noin 13 937 m² laskettuna ulkoseinien sisäpintojen mukaan ilman että sisäpuolisia kantavia seiniä olisi vähennetty. Tämä luku ei sisällä ns N-rakennusta. Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu ja se on laskettu pohjapiirustuksista. Vuokrakohteen huoneistoalaksi (käyttöala) Osapuolet ovat arvioineet 13 937 m² / 1,15:llä (VM asetuksen pohjalta käytetty jakaja) eli 12 119m².

Tällä sopimuksella Osapuolet ovat sopineet, että vuokrattava vuokra-ala on koko Vuokrakohde (12 119m²) poislukien

- FIMLAB:n käytössä oleva 201 h-m²
- Coronarian käytössä olevia leikkausosaston tiloja 307 h-m²
- Tk-kahvilan käytössä oleva 61 m² tila
- Heinolan kaupungin erilliskäyttöön jäävä komentokeskus -tila 328m² (solmitaan erillinen vuokrasopimus)
- Yhteensä muut vuokralaiset: 897m²

Vuokralaisen käyttöön osoitetut laskennalliset tilat ovat täten 12 119m² - 897m² eli 11 222m². Selvyden vuoksi todetaan vielä että tähän 11 222m² sisältyy nyt kolmansien osapuolien käytössä olevia tiloja joista ei suoriteta erilliskorvausta tällä hetkellä:

- kuvantamisen tilat, 124,5m²
- Coronarian erikoislääkärivastaanotto (B1-siivessä), n. 250m²
- apuvälinetekniikan tilat, 157,5m²

Nämä tilat ovat osa tätä vuokrasopimusta ja vuokrattavaa aluetta. Toiminnot liittyvät kuntalaisille tarjottaviin SOTE-palveluihin. Vuokralainen päättää ko. tilojen mahdollisen eteenpäin vuokraamisen. Näiden tilojen mahdollinen vapautuminen ja/tai tyhjäksi jääminen Vuokralaiselle ei vapauta Vuokralaista vuokranmaksun alennukseen tai hyvitykseen.

Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen hallinnassa ennen Vuokra-ajan alkamista ja Vuokralainen tuntee käytössään olevat tilat. Vuokralainen toteaa Vuokrakohteen tilojen soveltuvan käyttöönsä sellaisena kuin ne ovat tätä Vuokrasopimusta allekirjoitettaessa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että sillä on kaikki Vuokrakohteessa tapahtuvassa toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia, lakeja ja määräyksiä.

Vuokralainen ja käyttäjä (Vuokralaisen henkilökunta ja asiakkaat) sitoutuvat huolehtimaan siitä, että vuokrakohteessa harjoitettavassa toiminnassa noudatetaan ympäristön suojelusta annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Vuokralainen sitoutuu siihen että tilojen muut vuokralaiset voivat käyttää Vuokralaisen yleisiä tiloja korvauksetta voidakseen harjoittaa liiketoimintojaan Vuokrakohteessa.

5 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VUOKRA-AIKA

Tämä sopimus tulee voimaan molempien Osapuolten allekirjoituksin.

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat Vuokrakohteen hallinnanluovutuspäivästä alkaen (1.10.2022).

Vuokrasopimus on määräaikainen päättyen 31.12.2032. Sopimus jatkuu määräaikaisuuden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla.

Vuokralaisella on 1.1.2028 jälkeen mahdollisuus irtaantua sopimuksesta 12kk irtisanomisajalla maksamalla irtisanomisajan vuokran lisäksi 12kk vuokraa vastaava kertakaikkinen korvaus vuokrasopimuksen päättämisestä. Korvauksesta puolet maksetaan kun irtisanomisaika alkaa ja puolet sen päättyessä.

Vuokralaisella (sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevana) oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (1299/2019) 3 §:n mukaisesti vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

6 VUOKRA

Vuokra muodostuu jäljempänä määritellystä Pääomavuokrasta ja Ylläpitovuokrasta ("Vuokra"). Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen, eikä myöhemmät tarkistusmittaukset vaikuta Vuokran määrään.

Vuokra maksetaan verkkolaskua vastaan Vuokranantajan ilmoittamia maksutietoja käyttäen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivän mennessä.

Vuokra määräytyy kohteen laskennallisen teknisen arvon mukaisesti ja se on muodostettu Valtioneuvoston asetuksen (VM/2022/57) sekä sen liitteen pohjalta. Osapuolet toteavat että kohteen kokonaisvuokra on myös neuvottelutulos, jossa on huomioitu mm kohteen kiinteistön kuntoarvio ja PTS (21.2.2022), sekä kuntaomistajuuteen nähden uusina kuluerinä maapohjan vuokra sekä kiinteistölle aiheutuva kiinteistövero.

Pääomavuokra

Pääomavuokran määräytymislaskelmat on käsitelty liitteessä 4. Vuokrakauden alkaessa pääomavuokra on 105 696€/kk. (teknisen arvon laskennassa käytetty VN:n asetuksen 272/2022 liitettä: kustannusalue 5 (Heinola), rakennuskoodi 0610 eli Terveys- ja hyvinvointikeskukset, ikäkerroin 1, kokokerroin 0,95 (yli 5000m²)).

Vuokralaisen toiminnallisten muutosten tarpeista vuokrakauden aikana tehtävät erikseen etukäteen kirjallisesti sovittavat Vuokranantajan suorittamat investoinnit vuokrauskohteeseen ovat kustannusvastaavasti lisävuokraikutteisia.

Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra 69 398€/kk kattaa Vuokraohteen kunnossapidosta, hoidosta, korjaustoimenpiteistä ja muista ylläpitotoimista. Ylläpidon yksikköhinnan laskennassa on käytetty VN:n asetuksen 272/2022 liitettä (Ylläpidon yksikköhinnat, luokka 061, ylläpito 4,77€/m², hallinto 0,35€/m², kunnossapito 1,06€/m² (0,50% JHA:sta)), Vuokraohteen aikaisempia toteutuneita ylläpitoakuitteja, solmittavan maanvuokrasopimuksen kustannuksia sekä yleisesti kohonneita kiinteistöjen ylläpidon kustannuksia.

Osapuolet sopivat edellisestä kappaleesta poiketen erikseen että Vuokralainen vastaa koko Vuokraohteen sähkökustannuksista (sähkönsiirtosopimus Elenia Oy sekä sähköenergia KSS Energia Oy tai Vuokralaisen oma sähköenergia - sopimusyhtiö). Kohteen sähkön vuosikustannukset v.2020-2021 ovat olleet (siirto + energiamaksut) 217 930€ eli 9080€/kk. Näin ollen ylläpitoakuitteja alennetaan sähkönsiirtosopimusta huomioiden tasolle **60 318 €/kk**. Mikäli Vuokraohteeseen tulee vuokralaisiksi Vuokralaisen toimintaan (sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuu) liittymättömiä uusia (vuokrasuhde suoraan Vuokranantajaan) toimijoita, neuvotellaan Osapuolten kesken sähkönkulutuksen kompensoinnista Vuokralaiselle. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Vuokralaisen mahdollisten ns alivuokralaisten sähkönkulutuksesta.

Ylläpitoakuitteja perusteena olevat Vuokranantajan toteutus- ja järjestämisvastuulle kuuluvien töiden ylläpidon kustannusnimikkeet, jotka on merkitty perittäväksi osana Ylläpitoakuitteja, ilmenevät liitteen (liite 3) olevasta vastuunjakotaulukosta, joka ei kuitenkaan ole tyhjentyvä. Ylläpitoakuitteilla katetaan kaikki tavanomaiset Vuokranantajan vastuulle kuuluvat Vuokraohteeseen hoito-, korjaus-, ylläpito- ja kunnossapitokustannukset. Ylläpitoakuitteilla katetaan myös kiinteistön täysarvovakuutuksesta ja hallinnosta johtuvat kustannukset sekä maanvuokraa johtuvat kustannukset.

Vuokra-ajan kuluessa Vuokranantaja ja Vuokralainen voivat sopia erikseen kirjallisesti ja etukäteen muutoksista ylläpitoakuitteja kattavien palveluiden sisältöön, mikäli siihen ilmenee tarvetta. Tarkistustarvetta voi aiheutua esimerkiksi investointityyppisistä korjauksista tai asennuksista, lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutoksista johtuvien vaatimusten takia.

Kiinteistövero

Kiinteistövero laskutetaan Vuokralaiselta erikseen veron suuruuden mukaisena yhdessä erässä, erillislaskulla kiinteistöveron vuosittaisen 1. erän erääntymiskuukautta edeltävän kuukauden vuokran yhteydessä. Kiinteistöveroksi on arvioitu n. 130.000€/vuosi (1200€/bm² x 13 937 bm² x 1% yleinen kiinteistövero, 16 vuoden ikäalennus = 16%) x 93% (Vuokralaisen käytössä olevat tilat kokonaispinta-alasta)

Vuokrasopimuksen mukainen laskutettava kuukausivuokra vuokrasuhteen

Kommentti [Vi1]: veron laskuttaminen erikseen vuokralaiselta on hyvä lisäys!

alkaessa on seuraava:

Vuokralaisen pääomavuokra on 105 696 €/kk (alv 0 %), ja ylläpitovuokra 60 318 €/kk (alv 0 %), yhteensä 166 014 €/kk (alv 0 %) sekä erillislaskutuksena vuotuinen kiinteistövero.

Vuokrantarkistukset

Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa 1.1. alkaen. Seuraavaan vuoden vuokra ilmoitetaan Vuokralaiselle edellisen vuoden loppuun mennessä.

Pääomavuokra tarkistetaan Tilastokeskuksen ylläpitämän elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella. Vuokran tarkistuksessa Vuokraa muutetaan siten kuin tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun indeksin pisteluku on muuttunut tätä edeltävän vuoden lokakuun pistelukuun verrattuna. Tästä poikkeuksena ensimmäisessä vuokrantarkistuksessa 1.1.2024 lokakuun 2023 pistelukua verrataan kesäkuun 2022 pistelukuun.

Ylläpitovuokra tarkistetaan Tilastokeskuksen ylläpitämän Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kokonaisindeksin (2015=100) muutoksen perusteella. Vuokran tarkistuksessa Vuokraa muutetaan siten kuin tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden Q3 (kolmannen vuosineljänneksen) indeksin pisteluku on muuttunut tätä edeltävän vuoden Q3 pistelukuun verrattuna. Tästä poikkeuksena ensimmäisessä vuokrantarkistuksessa 1.1.2024 Q3/2023 pistelukua verrataan Q2/2022 pistelukuun.

Mikäli indeksejä ei voida soveltaa tai niiden laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra korvaavaan tai vastaavaan indeksiin yhdessä sopien. Mikäli kumpi tahansa käytettävä indeksi alenee, ei Vuokraa tai sen osaa ko indeksin perusteella alenneta.

7 ARVONLISÄVERO ja ALI- ja EDELLEENVUOKRAUS

Arvonlisävero lisätään Vuokraan ja muihin Vuokranantajan perimiin maksuihin, jotka kohdistuvat arvonlisäverollisessa käytössä oleviin tiloihin kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Vuokralaisella on oikeus ali- tai edelleenvuokrata Vuokrakohde tai osa siitä arvonlisäverollisena. Riippumatta Vuokrakohteen mahdollisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokranantajalle kaikista tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan (joihin kuuluvat muun muassa Vuokran maksaminen arvonlisäveroineen ja Vuokrakohteen pitäminen myös ali- ja edelleenvuokrauksen osalta arvonlisäverolaisissa tarkoitetulla tavalla vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa).

Mikäli Vuokralainen ali- tai edelleenvuokraa tiloja arvonlisäverottomana, tulee Vuokralaisen sitoutua kirjallisesti suorittamaan arvonlisäverottomasta vuokrauksesta Vuokranantajalle aiheutuvat kulut ja kustannukset täysimääräisesti, näitä tiloja koskevaan Vuokraan ja maksuihin ei lisätä arvonlisäveroa.

Mikäli Vuokralainen haluaa ali- tai edelleenvuokrata kohteen arvonlisäverottomaan käyttöön, toimittaa Vuokralainen Vuokranantajalle

selvityksen mahdollisesta arvonlisäverottomasta vuokralaisesta. Tämän jälkeen Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle laskelman alv-vähennysoikeuden menetykseen vaikuttavista tiedossaan olevista kuluista ja kustannuksista (kuten kiinteistöinvestointeihin liittyvä alv-palautusvastuu, juokseviin ylläpitokuluihin sisältyvä vähentämättä jäävä arvonlisävero sekä muut mahdolliset hallinnolliset kulut) ja edellä mainittuihin perustuvan laskelman, josta ilmenee määrä, jonka Vuokralainen joutuisi vähintään suorittamaan arvonlisäverottoman vuokrauksen vuoksi Vuokranantajalle. Mikäli Vuokralainen haluaa tämän jälkeen vuokrata kohteen arvonlisäverottomaan käyttöön, tehdään Osapuolten välillä erillinen sopimus, jossa Vuokralainen sitoutuu korvaamaan (i) laskelman mukaisen määrän ja (ii) ottamaan vastuu alv-vähennysoikeuden menetykseen liittyvistä Vuokranantajalle syntyvistä kuluista ja/tai kustannuksista, jotka eivät olleet tiedossa laskelman laatimishetkellä tai syntyvät laskelman laatimishetken jälkeen. Osapuolet toteavat selvytyden vuoksi, että mikäli Vuokranantajalle aiheutunut kulu, kustannus, menetys tai vahinko johtuu Vuokranantajan laiminlyönnistä tai virheellisesti ilmoituksesta, Vuokralainen ei vastaa aiheutuneesta kulusta, kustannuksesta, menetyksestä tai vahingosta.

8 KÄYTTÖKORVAUKSET ja MUUT VUOKRALAISEN SUORAT KUSTANNUKSET

Vuokralainen tekee kustannuksellaan harjoittamaansa toimintaan liittyvät erillispalvelusopimukset valitsemiensa palveluntoimittajien kanssa ja vastaa suoraan sanottujen hankintojen kustannuksista. Järjestäessään vastuunjakotaulukon mukaisesti vastuullaan olevan Vuokrakohteen hoidon, kunnossapidon, korjaukset ja ylläpidon Vuokralainen maksaa kulut suoraan kolmannelle omista nimissään. Milloin se ei maksun vastaanottajasta johtuvasta syystä ole mahdollista, Vuokranantaja suorittaa kulut ja perii niiden määrän erikseen Vuokralaiselta osana Vuokraa.

Vuokralainen tilaa Vuokrakohteen ongelmajätehuollon suoraan haluamaltaan palveluntarjoajalta ja maksaa sen kustannukset. Vuokralainen vastaa siivouskustannuksistaan suoraan ko. palveluntuottajalle.

Vuokralainen vastaa kohteen kulunvalvonnan hallinnasta, siihen liittyvästä laitehankinnasta, (mikäli eri kuin käyttöönottohetken laitteisto), uusimisesta, modernisoinnista, ylläpidosta ja IT-tuesta. Vuokralainen vastaa myös työaikaseurantaan liittyvästä kulunvalvonnasta, avainjärjestelmän hallinnasta, sen uusimisesta tai modernisoinnista, ylläpidosta sekä avainten luovutuksesta ja palautuksesta käyttäjille.

Vuokralainen vastaa aina omistamiensa tai muutoin liiketoiminnassaan käyttämiensä kalusteiden, laitteiden ja järjestelmien ylläpidosta, hoidosta, kunnossapidosta ja korjauksesta. Lisäksi Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen kuuluvien pelkästään sairaalatoimintaa palvelevien laitteiden ja järjestelmien yllä- ja kunnossapidosta sekä uusimisesta ja peruskorjauksesta.

Mahdollisista muista erillispalveluista ja niiden kustannuksista sovitaan tarvittaessa kirjallisesti erikseen.

9 VUOKRAVAKUUS

Vuokralainen ei aseta vuokravakuutta.

10 VUOKRAKOHTTEEN KUNNOSSAPITO, HOITO, KORJAAMINEN sekä YLLÄPITOVASTUU

Vuokralainen ja käyttäjä ovat velvolliset hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä tai toimintaohjeita sekä mitä muutoin terveyden, turvallisuuden, ympäristönhoidon, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ja käyttäjä ovat velvolliset seuraamaan tilojen käyttöä palvelevien ilmanvaihto- ja lämmityslaitteiden ja -koneiden sekä sähkö-, vesijohto-, viemäriverkoston toimivuutta sekä ilmoittamaan vioista tai toimintahäiriöistä Vuokranantajalle viipymättä.

Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle havaitsemistaan Vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista viivytyksettä. Vuokralaisella on kaikissa olosuhteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi ja rajoittamiseksi. Vuokranantaja suorittaa Vuokrakautena vastuulleen kuuluvat ylläpito-, hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet tai korjaus- tai muutostyöt (mukaan lukien Peruskorjaukset) siten, että Vuokralaisen toiminnalle aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa. Vuokranantajalla on oikeus Vuokrakautena suorittaa välittömästi ylläpito-, hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös ylläpito-, hoito-, huolto- tai kunnossapitotoimenpide ja korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa Vuokranantajan ilmoitettua siitä Vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin töihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle vähintään 3 kuukautta ennen töiden aloittamista. Mikäli tehtävien töiden kiireellisyydestä ei muuta johdu, Osapuolet sopivat kirjallisesti yhdessä tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen töiden toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa, saada vuokranalennusta tai muuta korvausta Vuokranantajan tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti suorittamien ylläpito-, hoito-, huolto-, kunnossapito- tai korjaustoimenpiteiden (mukaan lukien peruskorjaukset) johdosta. Mikäli kuitenkin peruskorjausta koskevat toimenpiteet estävät Vuokrakohteen käytön eikä Vuokranantaja tarjoa väestönsuojatiloja tai vastaavia tiloja peruskorjauksen ajaksi, Vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen vuokranalennukseen. Osapuolet sitoutuvat ensisijaisesti sopimaan toiminnan keskeytyksen kohteeksi joutuneiden toimintojen siirtämistä kohteen sisällä toisiin tiloihin, jolloin vuokrahyvitys lasketaan todellisen aiheutuneen toiminnallisen haitan pohjalta ilman sisäisen muuton kustannuksia joista vastaa Vuokralainen.

Mikäli Vuokralainen ei täytä tässä Vuokrasopimuksessa sovitua ylläpito-, hoito-, huolto-, kunnossapito- tai korjausvelvollisuuttaan kohtuullisessa ajassa kirjallisen huomautuksen saatuaan, on Vuokranantajalla oikeus teettää laiminlyötyihin velvollisuuksiin liittyvät tarpeelliset työt ja toimenpiteet ja laskuttaa kaikki näin aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Osapuolet toteavat selvyden vuoksi, että Vuokraisella on kaikissa tilanteissa oikeus käyttää liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (482/1995) perustuvia oikeussuojakeinoja ja vaatia vuokranalennusta, jos Vuokrakohde ei ole liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) tai tämän

Sopimuksen edellyttämässä kunnossa

Peruskorjaukset

Tässä Vuokrasopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan sellaisia erillisenä hankkeena toteutettavia toimenpiteitä, joissa korjataan tai uusitaan Vuokraohteena olevaan kiinteistöön ja sillä sijaitsevaan rakennukseen ja/tai rakennelmiin sekä niiden käyttöön olennaisesti ja kiinteästi kuuluvaa rakennetta, rakennusosaa, perusvarustelutasoon kuuluvaa taloteknistäjärjestelmää tai laitetta sen teknistaloudellisen elinkaaren loputtua. Vuokranantaja päättää suoritettavista peruskorjauksista. Peruskorjauksia suoritetaan rakenteiden, rakennusosien ja edellä mainittujen järjestelmien tai laitteiden tultua elinkaarensa päähän siten, ettei niiden korjaaminen ole teknis-taloudellisesti perusteltu

Osapuolet sitoutuvat keskustelemaan yhteistyössä peruskorjausten toteutuksesta, jotta siitä olisi mahdollisimman vähän haittaa käyttäjille. Vuokranantaja vastaa kiinteistön ja Vuokraohteen peruskorjauksista kustannuksineen, ellei peruskorjaustarve johdu Vuokralaisen tämän Vuokrasopimuksen mukaisten hoito-, kunnossapito-, korjaustoimenpiteiden ja/tai ylläpitotoimenpiteiden laiminlyönnistä tai Vuokralaisen huolimattomasta toiminnasta. Mikäli peruskorjaus tai siihen rinnastettava toimenpide suoritetaan Vuokralaisen pyynnöstä ennakkoaisesti, kustannusten jakautumisesta sovitaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä kirjallisesti etukäteen erikseen.

11 VUOKRALAISEN MUUTOS- JA TÄYDENNYSTYÖT SEKÄ KÄYTTÄJÄLÄHTÖISET INVESTOINNIT

Kaikista käyttäjän tarpeiden mukaisista kiinteistön muutos- ja täydennystöistä sekä niiden vastuunjaosta ja kustannusten vuokravaikutuksista sovitaan etukäteen aina kirjallisesti erikseen ja sopimusehdot, sisältäen mahdollinen ennallistamisvaatimus, liitetään vuokrasopimukseen. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää Vuokraohteessa omalla kustannuksellaan käyttäjän toiminnan kannalta tarpeellisia vähäisiä asennuksia ja rakennelmia, jotka eivät edellytä viranomaislupaa ja jotka eivät huononna Vuokraohteen käytettävyyttä vuokratuokauden aikana tai sen jälkeen.

Siltä varalta, että Osapuolet sopisivat erikseen siitä, että Vuokranantaja toteuttaa omalla kustannuksellaan käyttäjälähtöisiä investointeja Vuokraohteeseen, ovat Osapuolet sopineet seuraavista lähtökohdista: Vuokralainen sitoutuu maksamaan Vuokranantajan kustantamasta käyttäjälähtöisestä investoinnista Vuokranantajalle investointivuokraa. Investointivuokran perusteena pidetään kaikkia Vuokranantajalle investoinnista aiheutuneita kustannuksia, kuten rakennuttamis-, valvonta- ja viranomaiskustannuksia sekä kaikkia muita työsuoritukseen liittyviä kustannuksia. Investoinnin valmistuttua investointivuokra määritetään lähtökohtaisesti niin, että kaikki investoinnin kustannukset kuoletetaan Vuokraa aikana 5% korolla. Investointivuokra maksetaan lähtökohtaisesti kuukausittain Vuokran maksamisen yhteydessä. Osapuolet toteavat selvyyden vuoksi, että Vuokralainen voi toteuttaa investointeja myös itse ja yllä mainituissa on siten kyse ainoastaan optiosta.

12 KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Vuokraohteessa katselmuksia, milloin se on tarpeen tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämisen tarkastamiseksi taikka korjaus- tai muiden töiden valmistelemiseksi,

suorittamiseksi tai valvomiseksi. Katselmuksesta tulee ilmoittaa etukäteen Vuokralaiselle ja käyttäjälle, joiden on pyydyttävä osallistuttava katselmukseen.

13 VAKUUTUKSET

Vuokranantaja huolehtii Vuokrakohteen vakuuttamisesta tavanomaisella kiinteistön täysarvovakuutuksella. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusehtoja ja suojeleuhjeita.

Vuokralainen hankkii, ylläpitää ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset. Vuokralainen vastaa mm. toimintansa vaatimista vakuutuksista sekä vakuuttaa Vuokrakohteessa sijaitsevan oman ja kolmannen osapuolen omaisuuden varkauden sekä palo- ja vesivahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa tämän Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan.

Vuokrakohteen rakennuksen tuhoutuessa tai vaurioituessa tulipalossa tai muussa vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tai käyttäjälle toiminnan keskeytymisestä aiheutuvaa menetystä.

14 VAHINGOT SEKÄ TILAPÄISET TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa jonkin tilan käytettävyyden osalta kokonaan estyy muusta, kuin Vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei Vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta ko. tilan osan vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa tai se perustuu viranomais määräykseen. Osapuolet sitoutuvat ensisijaisesti sopimaan toiminnan keskeytyksen kohteeksi joutuneiden toimintojen siirtämistä kohteen sisällä toisiin tiloihin, jolloin vuokrahyvitys lasketaan todellisen aiheutuneen toiminnallisen haitan pohjalta ilman sisäisen muuton kustannuksia joista vastaa Vuokralainen.

Vuokranantaja ei ole liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995 muutoksineen) mukaan velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai tämän hallussa olevalla kolmannen tahon irtaimistolle tai Vuokralaisen toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta syystä aiheutuneesta Vuokrakohteen käytön tai Vuokralaisen toiminnan tilapäisestä estymisestä tai häiriintymisestä tai Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta eikä Vuokralaisella ole tällaisen seikan perusteella oikeutta vuokranalennukseen, hyvitykseen tai Vuokrasopimuksen purkamiseen tai irtisanomiseen. Osapuolet toteavat selvyden vuoksi, että Vuokranantajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ei ole Vuokranantajan alihankkijoiden toiminta, ellei kyse ole ylivoimaiseen esteeseen rinnastettavasta syystä.

Häiriötilanteissa Osapuoli on velvollinen viipymättä ryhtymään vaikutusmahdollisuuksiensa piirissä oleviin toimenpiteisiin häiriöiden pikaiseksi poistamiseksi.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai Kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta Vuokranantajalta. Tällaiset toimintahäiriöt eivät myöskään oikeuta Vuokralaista saamaan korvausta Vuokranantajalta, ellei kyse ole Vuokranantajan tuottamuksellisesti aiheuttamasta toimintahäiriöstä. Jos tässä tarkoitettu toimintahäiriö on aiheutunut Vuokralaisen, tämän palveluksessa olevan henkilön tai Vuokrakohteessa Vuokralaisen luvalla oleskelevan tahon tuottamuksesta, tahallisuudesta tai laiminlyönnistä, Vuokranantajalla on oikeus periä toimintahäiriöistä aiheutuneet vahingot ja kustannukset täysimääräisesti Vuokralaiselta. Vuokranantajan mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää kaikissa tilanteissa ainoastaan välittömät vahingot, eikä Vuokranantaja missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle, tämän henkilökunnalle, asiakkaille tai palveluntuottajille aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

Vuokralaisen mahdollisen vahingonkorvausvastuu käsittää ainoastaan välittömät vahingot. Vuokranantajan vuokratulon menetys katsotaan kuitenkin aina välittömäksi vahingoksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja ei ole vastuussa Vuokralaiselle tai sen liiketoiminnalle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat siitä, että viranomaiset kieltävät Vuokrakohteen käytön tässä Vuokrasopimuksessa kuvattuun käyttötarkoitukseen, ellei kyse ole Vuokranantajan vastuulla olevasta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä. Edelleen todetaan selvyyden vuoksi, että jos Vuokralaisen toimintaan sovellettavat säännökset tai viranomaismääräykset edellyttävät muutostöitä Vuokrakohteessa, Vuokralainen vastaa tällaisten muutostöiden kustannuksista ja toteuttamisesta, eikä Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen tällaisten muutostöiden aiheuttamien häiriöiden johdosta. Vuokranantajalla ei ole ilman perusteltua syytä oikeutta kieltää tämän kohdan mukaisia muutostöitä.

15 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen vastaa ongelmajätteiden asianmukaisesta käsittelystä ja huolehtii niiden poiskuljetuksesta vuokrakohteesta säännösten ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokrakohteen maaperä ja pohjavesi eivät käyttäjän toiminnan takia pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (86/2000) 76 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. Pilaantumisuhasta on ilmoitettava viipymättä myös Vuokranantajalle.

Mikäli kiinteistön alue tai osa siitä taikka pohjavesi on kuitenkin vuokra-aikana Vuokralaisen toiminnan takia ja ympäristönsuojelua koskevien säännösten tarkoittamalla tavalla pilaantunut, käyttäjä/Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta lain ja viranomaisten edellyttämään tasoon. Mikäli käyttäjä/Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen käyttäjän/Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset käyttäjältä/Vuokralaiselta.

Vuokrasopimuksen päättyessä käyttäjä/Vuokralainen luovuttaa vuokrauskohteen takaisin vuokranantajan hallintaan siistinä, puhtaana ja irtaimistosta vapaana.

16 SOPIMUKSEN SIIRRETTÄVYYS ja ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus siirtää sopimus tai sen osa edelleen ilmoittaen tästä kuitenkin Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralainen voi määrittää alivuokrattujen tilojen vuokran vapaasti, mutta vastaa kaikissa tilanteissa itse vuokran maksamisesta sekä muiden sopimusvelvoitteidensa noudattamisesta Vuokranantajalle. Ks myös kpl ”Arvonlisävero”.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle osapuolelle.

17 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ ja VUOKRAKOHTEEN LUOVUTTAMINEN

Vuokrankauden päätyttyä Vuokralaisen on palautettava Vuokrankohde tämän Vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa ottaen huomioon tavanomainen kuluminen. Vuokralaisen tulee poistaa kaikki Vuokralaiselle kuuluva irtaimisto (mukaan lukien koneet ja laitteet) Vuokrankohteesta ennen Vuokrankauden päättymistä. Vuokrankohde tulee luovuttaa Vuokranantajalle siivottuna ja Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ja korjaamaan irtaimiston poistamisesta tavanomaista suuremmat jäljet, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu Osapuolten kesken. Vuokrasopimuksen alkamishetkellä kiinteistössä olevista Vuokralaisen toteuttamista muutoksista ei Vuokralaisella ole ennallistamisvelvoitetta.

Vuokralaisen kustantamat ja/tai asentamat kiinteät asennukset, varusteet ja laitteet, joita ei voida Vuokrankohteelle vahinkoa aiheuttamatta poistaa, jäävät vastikkeetta Vuokrankohteeseen. Vuokranantajalla on kaikissa tapauksissa kuitenkin oikeus vaatia Vuokralaisen kustantamien kiinteiden asennusten sekä irtaimiston poistamista ja poistamisesta aiheutuvien jälkien korjaamista Vuokralaisen kustannuksella, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu Osapuolten kesken. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan 12 kk ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokrankohteen ennallistamiseen ja jälkien korjaamiseen liittyvät vaatimukset.

Vuokrankohteessa pidetään loppukatselmus Osapuolten yhteisesti sopimana aikana. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa mahdolliset todetut puutteellisuudet tai viat välittömästi omalla kustannuksellaan. Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut asianmukaisia korjaustoimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa objektiivisesti arvioiden kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla oikeus teettää objektiivisesti arvioiden tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrankauden päätyttyä Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään Vuokrankohteeseen tekemistään korjauksista, muutoksista tai

parannuksista. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 45 §:n mukaiseen korvaukseen.

18 MUUT EHDOT

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai ministeriön päätöksellä määrätyistä uusista veroista ja maksuista tai muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat Vuokranantajalle koituvat maksut korottavat ja laskevat Vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti.

Jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vastaavan määrän.

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaisella ei ole oikeutta saada Vuokranantajalta korvausta vuokraohteeseen tekemistään korjauksista ja perusparannuksista.

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, vuokrasuhteeseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHVL 482/95) säännöksiä niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ja riidat on ensisijaisesti pyrittävä ratkaisemaan Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti Päijät-Hämeen kärjäoikeudessa.

19 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu kahtena samansanisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

Heinolassa ____ päivänä _____ kuuta 2022

Vuokranantaja KOY Terveystieteiden Toimitilat IV	Vuokralainen Heinolan kaupunki
---	-----------------------------------

Pertti Karjalainen Hallituksen jäsen	xxxxxxx titteli YYYYYY
---	---------------------------

LIITTEET

1. Pohjapiirustukset ja tilaluettelo, pvm xx.yy.xxxx
2. Piha-aluepiirustus, pvm. Xxxx
3. Vastuunjakotaulukko, pvm xxxx
4. Vuokranmääräytymislaskelma (erillinen liite)
 - Peruskorjausvuodet ja -tapahtumat, pinta-alat ym (2 exceliä)
5. Kuntoarvio ja PTS, 21.2.2022
6. Kohteen nykyiset alivuokralaiset, vuokrasopimukset liitteineen

Elinvoimalautakunnan x.x.2022 § x tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

VUOKRANANTAJA	Heinolan kaupunki, 1068892-9
VUOKRALAINEN	KOY Terveystieteiden toimitilat IV, Y-tunnus 3297736-9 osoite_Hietaniementie_4,_02160 ESPOO
VUOKRAUKSEN KOHDE	Liitekartan mukainen tontti Heinolan kaupungin (x) Seminaarin kaupunginosassa, kiinteistötunnus 111-2-12-8 .. Tontin pinta-ala on 15522 m² ja osoite Torikatu 13, 18100 Heinola . Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.
KÄYTTÖTARKOITUS	Lainvoimaisen asemakaavan AK/400 kaavamerkintä YS18 (sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.
1 § VUOKRA-AIKA	alkaa 1. päivänä marraskuuta 2022 ja päättyy 31 päivänä joulukuuta 2034.
2 § VUOKRANMAKSU	
Vuokra	Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen on 60 000 € (perusvuokra).
Indeksiehto	Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (xxxx = 2022 marraskuun indeksiluku) verrataan tarkistusindeksiin (= kunkin vuoden maaliskuun indeksiluku). Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.
Viivästyskorko	Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
3 § UUELLEEN VUOKRAUS	<p>Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle aina viideksi (5) vuodeksi kerrallaan, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.</p> <p>Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.</p> <p>Vuokraoikeuden päättyessä ei Kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, rakennelmia, laitoksia tai laitteita eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista.</p>
4 § TOIMINTA VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ	<p>Milloin Kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisen ehdoin tai vähintään viideksi (5) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta Vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, on Vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä ennallistamaan alueen rakentamista edeltävään kuntoon. Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus toteuttaa ennallistaminen parhaaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella.</p> <p>Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus,</p>

vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5 § VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Tontin tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin myöntämää kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokra-aikana vuokraoikeus toiselle.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan rekisteröidystä siirrosta Kaupungille 1 kk:n kuluessa siitä, kun siirto on rekisteröity. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6 § VUOKRA-ALUEEN MUUTTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan tontin kokonaisuudessaan ainakin 31.12.2032 saakka. Mikäli osapuolten kesken yhteisesti todetaan, että tontin käyttö yksinomaan sen asemakaavassa määriteltyyn käyttötarkoitukseen (sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ei tule olemaan kokonaisuutena tarkoituksenmukaista, Kaupunki sitoutuu asemakaavaprosessiin, jossa tontin käyttötarkoitus arvioidaan uudelleen. Mahdollisen uuden lainvoimaisen asemakaavan osoittaessa sosiaali- ja terveystalveluiden käyttöön vain osan tontista, Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan vuokralaisen kanssa uuden vuokrasopimuksen, joka käsittää enintään kyseisen sosiaali- ja terveystalveluita koskevan alueen. Uusi sopimus tehdään tämän sopimuksen ehtoilla lukuunottamatta vuokrauksen kohdetta (tontti). Kaupunki ottaa omaan hallintaansa nykyisen tontin muut alueet. Vuokralainen vastaa niiden alueiden ennallistamisesta ja ennallistamisen kustannuksista, joiden osalta vuokrasopimus ei jatku. Vuokralainen vastaa myös mahdollisesti tässä yhteydessä tarvittavan tarvittavan tonttijonon kustannuksista.

7 § VUOKRALAISEN OSTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen vuokrakauden aikana milloin tahansa. Mikäli vuokralainen ostaa vuokra-alueen viiden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on kauppahinta edellisen vuoden vuotuinen vuokra pääomitetuna 5 %:n mukaan. Myöhemmin tehtävässä kaupassa vuokranantaja päättää kauppahinnan.

8 § TONTIN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN

Tonttia ei ilman kaupungin lupaa saa käyttää muuhun kuin asemakaavamääräysten mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

Suunnitelmissa ja rakentamisessa on noudatettava kortteli- ja tonttikohtaisia suunnittelu- ja rakentamisohjeita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että, hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

9 § TONTILLE SIJOITETTAVAT JOHDOT JA LAITTEET

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Näistä vuokramiehelle aiheutuvat suoranaiset vahingot korvataan erillisellä sopimuksella.

10 § MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Kaupungin tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi eivät Vuokralaisen toimesta eivätkä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi tai osa niistä ovat kuitenkin vuokra-aikana pilaantuneet tai roskaantuneet, Vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14. luvussa ja jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

11 § MUUT MAKSUT

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä sekä mahdollisista vuokralaisen tarpeista aiheutuvista muutoksista (esim. tonttijako) perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan.

12 § MUUT SOPIMUSEHDOT

Jos Kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on Vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin siinä kohden antamia määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Kaupungin omaisuutta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Heinolan kaupungin viherpalveluihin. Puiden kaatokustannuksista ja työn teettämisestä vastaa Vuokralainen.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämälouhe samoin kuin muu maa-aines on Kaupungin omaisuutta ja Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kuljettamaan sen Kaupungin osoittamaan lähimpään maankaatopaikkaan, kuitenkin kohtuullisen kuljetusmatkan päähän.

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokralaiselle hyvässä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava paikalla. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava teettämishallalla Kaupungin määräämässä ajassa.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Jos Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuinen vuokramaksu kaksinkertaisena, ellei sopimussakosta ole tässä sopimuksessa muutoin määrätty.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 lukujen säännöksiä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus tulee voimaan xxxxxxxxxxxx.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopija-puolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa . päivänä . kuuta 202x

HEINOLAN KAUPUNKI
Elinvoima

maankäyttöinsinööri

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä

Nimi

Nimi

VUOKRASOPIMUS - HOPEASILTA

1. Vuokranantaja **Suomen Hoiva ja Asunto Oy** (Vuokranantaja)

Y-tunnus: 2870596-9

PL 750, 00181 Helsinki

Yhteyshenkilö: Pertti Karjalainen

2. Vuokralainen **Heinolan kaupunki, sosiaali- ja terveystoimi** (jäljempänä Vuokralainen)

Y-tunnus:

Osoite: xxxx

Yhteyshenkilö: **XX**

3. Vuokrakohte

Vuokrakohte on Vuokranantajan omistama 60-asuntoinen, 3765,5 k-m², huoneistoala 2911 m² palveluasuntokohte piha-alueineen ("**Vuokrakohte**"). Kohte on valmistunut v. 2017. Vuokrakohte sijaitsee Heinolan kaupungissa osoitteessa Rullantie 12. Yksikön nimi on Hopeasilta 1. Asukashuoneet ovat kooltaan 25 m² (yksi kpl 35 m²). Asukashuoneiden pinta-ala yhteensä 1510m², yhteiset tilat 1144 m² ja palveluntuottajan käytössä olevat tilat 257 m² (mm. toimisto ja sosiaalitilat). Asukkaiden käytössä olevat tilat ovat yhteistilat mukaan lukien n. 44m² / asukas.

Vuokrakohte vuokrataan käytettäväksi hoivakotitoimintaan ja/tai sitä palvelemaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen ottaa Vuokrakohteen vastaan sellaisena, kuin se Vuokra-ajan alkaessa on.

Kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, luvista ja hyväksynnästä vastaa Vuokralainen.

Vuokrakohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra määräydy pinta-alaperusteisesti.

4. Asuntojen vuokraus

Vuokrauksen kohteena olevassa rakennuksessa sijaitsevia asuntoja saadaan käyttää vain vuokra-asuntoina siten kuin korkotukilaissa (604/2001) säädetään, ellei kunta ole antanut erityisestä syystä lupaa poiketa käyttötarkoituksesta. Korkotukilain 11 §:n 2 momentin mukaan asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan enintään kolme kuukautta

kestävästä asumisesta. Lainsäädännön muuttuessa sitoutuu Vuokralainen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

5. Vuokra - aika

Osapuolet sopivat, että vuokrakausi on 31.12.2022 – 31.12.2027, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana kuuden (6) kuukauden molemmin puoliselällä irtisanomisajalla ("Vuokra-aika"). Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus voimassa olevan rajoituslain 1299/2019 mukaisesti 2024 tai 2025 aikana 12 kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa mahdollisesta sopimuksen jatkosta kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen määräaikaisen vuokrakauden päättymistä.

Vuokrasopimuksen voimaantulon ehtona on, että ARA hyväksyy Vuokrakohteen omistajanvaihdoksen.

6. Vuokran määrä ja tarkistamismekanismi

Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13§:n määräyksiin.

Vuokrattavista tiloista perittävä kokonaisvuokra Vuokra-ajan alkaessa on 38 104 €/kk (13,09€/h-m²/kk 2911 m² perustuen). Asukkaiden käytössä olevien tilojen vuokra (2654 m²) on 34 740€/kk ja palveluntuottajan käytössä olevien tilojen (257 m²) 3 364€/kk.

Osapuolet sopivat edellisestä kappaleesta poiketen erikseen että Vuokralainen vastaa koko Vuokrakohteen sähkökustannuksista (sähkönsiirtosopimus Elenia Oy sekä sähköenergia KSS Energia Oy tai Vuokralaisen oma sähköenergia -sopimuskumppani). Kohteen sähkön vuosikustannukset v.2020-2021 ovat olleet (siirto + energiamaksut) 54 719€ eli 2 280€/kk. Näin ollen kokonaisvuokraa alennetaan sähkösopimusvastuu huomioiden tasolle 35 824 €/kk.

Laskuille lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, allekirjoitushetkellä 24 %.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kun Vuokra-aika alkaa.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokraa, joka määräytyy Aran hyväksymien kohteen lopullisten hankintakustannusten ja niitä varten otettujen korkotuki- ja pääomalainojen perusteella korkotukilain ja -asetusten mukaisesti. Vuokralaskelmaa laadittaessa tulee huomioida, että korkotukilain mukaan asuinhuoneistojen vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuihin luovutushintoihin;

- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta sisältäen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymät menot korjauksista sekä yhtiön taloudesta ja ylläpidosta (mm. hallinto, vuokraus, kiinteistöverot, -vakuutukset ja tontinvuokrat);
- 3) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 4) korkotukilain 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavasta korosta;
- 5) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut korkotukilain tai muun lain vastaisesti sekä
- 6) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä

7. Vuokrantarkistus ja vuokranmaksu

Tarvittava vuokran määrä määritellään seuraavalle 12 kuukaudelle aina jokaisen vuoden joulukuun loppuun mennessä ja sitä peritään samansuuruisena seuraavan kalenterivuoden ajan. Vuokra maksetaan etukäteen laskua vastaan kalenterikuukauden 5. päivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Kuluneen vuoden toteutuneet kulut selvitetään seuraavan vuodenvuokralaskelmaa laadittaessa ja kuluneen vuoden mahdollinen yli- tai alijäämä otetaan osittain tai kokonaan huomioon seuraavan yhden tai useamman vuoden vuokrassa joko vuokraennakkona tai -saatavana. Vuokranantaja ja Vuokralainen pyrkivät yhteistyössä minimoimaan yli- ja alijäämän mahdollisesti aiheuttamat kohtuuttomat muutokset vuosittaiseen vuokratasoon. Vuokranantajalla on myös oikeus varata tai käyttää mahdollinen vuokratylijäämä muuhun ARAn hyväksymään käyttötarkoitukseen kuten rakennuksen korjaustoimintaan tai ylimääräisten lainanlyhennysten maksamiseen. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaiselle mahdollisesti kertynyt ylijäämä palautetaan Vuokranantajalle ja seuraavan kalenterivuoden kuluessa asuinhuoneistojen vuokralaisille korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan asukasvuokrien määräytymisessä ja jäljempänä mainitussa asukasvalintakriteerit kohdassa Vuokranantajan ohjeita ja omakustannusvuokran periaatteita Aran edellyttämällä tavalla. Vuokralaisen laiminlyönneistä Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, vastaa Vuokralainen.

8. Arvonlisävero

Tämän vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja kohde on ollut arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä rakennuksen valmistumisesta lukien. Arvonlisäverovähennykseen oikeuttava käyttövelvoite jatkuu 31.12.2027 asti (eli 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta).

9. Vuokrakohteen hoito ja ylläpitäminen

Vuokranantaja järjestää vuokrakohteen hallinnon, kirjanpidon ja isännöinnin käyttäen hyvämaineisia palveluntuottajia. Näistä

vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset sisällytetään vuokraan kohdassa 6 mainituin periaattein.

Vuokrasopimusta tehtäessä on sovittu, että Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen hoito-, käyttö-, ylläpito-, vuosikorjaus-, kalusto-, ja laitekustannuksista. Vuokranantajan vastattavia kuluja ovat siten mm. kustannukset lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, ulkoalueiden puhtaanapidosta, lumenluonnista ja hiekoituksesta, kattolumien puhdistuksesta, rakennuksen ja laitteiden (kuten ilmastointi- ja jäähdytyslaitteet sekä lukitukset ja kulunvalvonta, kuten liitteessä 2 on määritetty) huollosta, tarvikkeista ja ylläpitokorjauksista. Vuokranantaja vastaa em. toimenpiteiden järjestämisestä ja maksaa kulut suoraan kolmannelle omissa nimissään. Näistä vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset sisällytetään vuokraan kohdassa 6 mainituin periaattein. Vuokranantajan ja Vuokralaisen vastuut on eritelty vastuunjakotaulukossa (Liite 3)

Asuinhuoneiden huoltomaalauksia asukkaiden vaihtuessa tehdään tarpeen mukaan Vuokralaisen esityksestä.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että kiinteistöstöllä on kiinteistön täysarvovakuutus, joka sisältää myös ns. vastuuvakuutusosan. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusyhtiön antamia suojeluohjeita. Sanotusta vakuutuksesta korvattavissa vahinkotapahtumissa vuokranantaja sitoutuu siirtämään vakuutukseen perustuvan oikeutensa korvaukseen vuokralaiselle siltä osin, kuin Vuokralainen osoittaa asianmukaisin kuitein ym. selvityksin huolehtineensa vuokrakohteen korjaamisesta. Ennen korjaukseen ryhtymistä Vuokralaisen on hankittava korjaussuunnitelmalleen Vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön sekä, milloin vakuutusyhtiö niin edellyttää, myös vakuutusyhtiön hyväksymisen.

Siltä osin kuin ARA hyväksyy em. kulut osaksi asuntojen vuokranmääräytymislaskelmaa, ne voidaan sisällyttää kohdassa 6 mainittuun vuokralaskelmaan.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vaatimien kalusteiden, laitteiden ja järjestelmien huollosta, korjauksista ja uusimisesta.

Vuokralainen sitoutuu hoitamaan vuokrakohtetta huolella. Mahdollisissa hoidon laiminlyöntitilanteissa Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat sopimaan mahdollista kustannuksista yhteistyössä.

Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajat pitävät vuosittain kiinteistöllä katselmuksen. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus toimittaa kiinteistöllä muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle. Katselmuksot toteutetaan asukkaiden yksilöllisyyden suojaa kunnioittaen sekä potilassalaisuudesta ja tietoturvasta huolehtien.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat viranomaisten antamia kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttötapaa koskevia määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

10. Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet

10.1 Tietoliikenne

Vuokranantaja osoittaa rakennukseen asennetusta tietoliikennekaapeloinnista Vuokralaisen käyttöön johtoja tai kuituja, joita Vuokralainen voi käyttää tietoliikenneyhteyksiensä muodostamiseen. Tästä poiketen

Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan laitekaappikytkennöistä ja kalusteista, puhelinliikenneyhteyksistä, puhelinkeskuksista ja puhelinkoneista ja vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista, korjauksista ja tarpeellisista muutostöistä.

10.2 Avaimet ja kulkutunnisteet

Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokralaisen tulee noudattaa avainhallinnon hoitamisessa lukkotoimittajan antamia ohjeita ja huolellisuutta.

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralainen luovuttaa avaimet ja avainhallinnon Vuokranantajalle.

Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet Vuokralainen hankkii kustannuksellaan.

10.3 Lisä- ja muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohtetta ja että ne täyttävät lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset. Vuokralaisen tulee hyväksyttää kyseiset työt Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta. Vuokranantajan tulee antaa suostumus, mikäli sen epäämiseen ei ole perusteltua syytä.

Vuokralainen hankkii lisä- ja muutostöiden suorittamiseen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan.

Kiinteiltä osiltaan Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat lisä- ja muutostyöt siirtyvät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokra-ajan päätyttyä.

11. Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

12. Asukasvalintakriteerit

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan asuntojen edelleen vuokrauksessa korkotukilain säädöksiä, valtioneuvoston vahvistamia perusteita sekä ARA:n antamia ohjeita korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoista.

Vuokralaisen tulee huolehtia, että sen tekemät asukasvalinnat täyttävät korkotukilaissa ja viranomaisten (esim. ARA) ohjeistuksissa mainitut edellytykset.

13. Vuokratalojen yhteishallinto

Mikäli sopimuskohteeseen tulee sovellettavaksi laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990), vastaa vuokralainen lain mukaisen yhteishallinnon järjestämisestä ja toimii siten vuokranantajan edustajana yhteishallintoon liittyvissä asioissa soveltuvin osin. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Aran asiassa antamia ohjeita.

14. Ennalta arvaamattomat syyt

Jos lainsäädännön (esim. verolainsäädännön) muuttumisesta tai lain tulkinnan muuttumisesta taikka muusta ennalta arvaamattomasta syystä syntyy sellaisia Vuokranantajan tai Vuokralaisen rasitukseksi johtuvia kuluja tai lisävelvoitteita, joita vuokrasopimusta laadittaessa ei ole voitu ottaa huomioon, vuokrasopimuksen ehtoja tarkistetaan muuttunutta tilannetta vastaavaksi.

15. Muut ehdot

Vuokralainen vastaa kaikkien kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta. Vuokranantaja tarvittaessa myötävaikuttaa ja antaa valtuutuksen lupien hankkimiseen.

Vuokralainen täyttää ympäristö- ja muun lainsäädännön mukaan kiinteistönhaltijalle kuuluvat ilmoitusvelvollisuudet.

Vuokralainen vastaa kaikista kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan kolmansille mahdollisesti aiheuttamista korvaus- ym. seuraamuksista suoraan kolmansille myös siltä osin kuin vuokranantaja ympäristö- tai muun lainsäädännön nojalla niistä Vuokralaisen ohella ilman omaa tuottamustaan mahdollisesti vastaa.

16. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Edellä mainitusta poiketen, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle Vuokralaisen tehtävät siirtyvät (ns. hyvinvointialue). Vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän sopimuksen ehtoihin.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata asuinhuoneistoja edelleen käytettäväksi vanhusten palveluasuntoina. Alivuokrauksesta huolimatta vuokralainen

vastaa edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista Vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos Vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

17. Sopimuksen päätyminen ja poismuutto

Poismuuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, ellei kirjallisesti ole muuta sovittu.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan toimintaansa varten hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. ellei niistä kirjallisesti ole toisin sovittu.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus pidetään mahdollisimman pian tilojen tyhjennyttyä Vuokralaisen käytöstä. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnan, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat on Vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

18. Sovellettava laki

Muilta osin sopimusta tulkittaessa sovelletaan soveltuvien osien lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

20. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan, kun Heinolan kaupungin toimivaltainen toimielin on hyväksynyt tämän Vuokrasopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

Heinolassa ____ . päivänä _____ kuuta 2022

Suomen Hoiva ja Asunto

Heinolan kaupunki

Pertti Karjalainen

Liitteet

1. Pohjapiirros, kerrokset 1 ja 2
2. Asemapiirros
3. Vastuunjakotaulukko

HEINOLAN KAUPUNKI

VUOKRASOPIMUS

Elinvoimalautakunnan x.x.2022 § x tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

VUOKRANANTAJA Heinolan kaupunki, 1068892-9

VUOKRALAINEN Suomen Hoiva ja Asunto Oy
Y-tunnus: 2870596-9
PL 750
00181 Helsinki

VUOKRAUKSEN KOHDE Liitekartan mukaisen tontin rakennettu osa Heinolan kaupungin Tommolan kaupunginosassa, kiinteistötunnus **111-6-37-1.** Tontin pinta-ala on **22683 m²**, **rakennusoikeus on 6805 m²** ja rakennetun osan kerrosneliöiden määrä on 3765 m². Tontin osoite on **Rullantie 12, 18130 Heinola.**

Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

KÄYTTÖTARKOITUS Lainvoimaisen asemakaavan AK/80 kaavamerkintä YS (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue).

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

1 § VUOKRA-AIKA alkaa 1. päivänä marraskuuta 2022 ja päättyy 31 päivänä joulukuuta 2062.

2 § VUOKRANMAKSU

Vuokra Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen on **22 250 €** (perusvuokra).

Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (xxxx = 2022 marraskuun indeksiluku) verrataan tarkistusindeksiin (= kunkin vuoden maaliskuun indeksiluku). Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3 § UUELLEEN VUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle aina kymmeneksi (10) vuodeksi kerrallaan, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Vuokraoikeuden päättyessä ei Kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, rakennelmia, laitoksia tai laitteita eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista.

4 § TOIMINTA VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Milloin Kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta Vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, on Vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä ennallistamaan alueen rakentamista edeltävään kuntoon. Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus toteuttaa ennallistaminen parhaaksi

katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5 § VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Tontin tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin myöntämää kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokra-aikana vuokraoikeus toiselle.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan rekisteröidystä siirrosta Kaupungille 1 kk:n kuluessa siitä, kun siirto on rekisteröity. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6 § VUOKRALAISEN OSTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen vuokrakauden aikana milloin tahansa. Mikäli vuokralainen ostaa vuokra-alueen viiden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on kauppahinta edellisen vuoden vuotuinen vuokra pääomittuna 5 %:n mukaan. Myöhemmin tehtävässä kaupassa vuokranantaja päättää kauppahinnan.

7 § TONTIN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN

Tonttia ei ilman kaupungin lupaa saa käyttää muuhun kuin asemakaavamääräysten mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

Suunnitelmissa ja rakentamisessa on noudatettava kortteli- ja tonttikohtaisia suunnittelu- ja rakentamishojeita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että, hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

8 § TONTILLE SIJOITETTAVAT JOHDOT JA LAITTEET

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Näistä vuokramiehelle aiheutuvat suoranaiset vahingot korvataan erillisellä sopimuksella.

9 § MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Kaupungin tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi eivät Vuokralaisen toimesta eivätkä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi tai osa niistä ovat kuitenkin vuokra-aikana pilaantuneet tai roskaantuneet, Vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14. luvussa ja jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

10 § MUUT MAKSUT

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan.

11 § MUUT SOPIMUSEHDOT

Jos Kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on Vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin siinä kohden antamia määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Kaupungin omaisuutta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Heinolan kaupungin viherpalveluihin. Puiden kaatokustannuksista ja työn teettämisestä vastaa Vuokralainen.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämälouhe samoin kuin muu maa-aines on Kaupungin omaisuutta ja Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kuljettamaan sen Kaupungin osoittamaan lähimpään maankaatopaikkaan, kuitenkin kohtuullisen kuljetusmatkan päähän.

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava paikalla. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava teettämishallalla Kaupungin määräämässä ajassa.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Jos Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuinen vuokramaksu kaksinkertaisena, ellei sopimussakosta ole tässä sopimuksessa muutoin määrätty.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 lukujen säännöksiä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus tulee voimaan xxxxxxxxxxxx.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa . päivänä . kuuta 202x

HEINOLAN KAUPUNKI
Elinvoima

maankäyttöinsinööri

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä

Nimi

Nimi

Kauppakirja

Myyjä **Heinolan kaupunki**
Y-tunnus: 1068892-9
Rauhankatu 3
18100 Heinola

Ostaja **Suomen Hoiva ja Asunto Oy**
Y-tunnus: 2870596-9
PL 750
00181 Helsinki

Kaupan kohde

Heinolan kaupungissa osoitteessa **Rullantie 12, 18100 Heinola** sijaitseva tontin vuokraoikeus ja sillä sijaitseva palvelukeskusrakennus sekä liittymät. Vuokraoikeuden laitostunnus: 111-6-37-1-L1

Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 3 765,5 kem².

Vuokratontin pinta-ala

Kiinteistörekisteriotteen mukaan vuokratontin pinta-ala on 22 683 m², josta vuokrataan tarvittava määräala.

Kaavoitustilanne ja kaavamääräykset

Alueella on voimassa 10.11.1965 voimaan tullut asemakaava sitovalla tonttijaolla. Kiinteistö kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. (YS). Ostaja on tutustunut kohteen kaavamääräyksiin sekä voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaupan ehdot

Tällä kauppakirjalla luovutetaan kaupan kohde Ostajalle seuraavilla ehdoilla:

1. Kauppahinta ja luovutuskorvaus

Kauppahinta on rakennuksen ARAn määrittelemä luovutuskorvaus, joka on 4 176 264 euroa. Kauppahinnasta osa suoritetaan käteismaksuna kaupanteon yhteydessä, minkä lisäksi kaupungin ottama ARAn takaama korkotukilaina siirtyy ostajalle. Korkotukilainan jäljellä oleva pääoma on tällä hetkellä noin 1.351.500 euroa. Kauppahinnan käteissumma on

luovutuskorvauksen ja kaupantekohetkellä jäljellä olevan korkotukilainan pääomanlainapääoman erotus.

Kauppahinta ei perustu maa-alueen tai rakennusten pinta-alaan eikä myöskään käyttämättömän rakennusoikeuden määrään.

2. Maksuehdot

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

Kauppahinta maksetaan **Myyjän xxx tilille xxx**

3. Omistusoikeuden siirtyminen

Kohteen omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

4. Rasitukset ja rasitteet

Kaupan kohdetta rasittaa aravarajoituslain asettamat rajoitukset ja vaatimukset. Ostaja tietää olevansa velvollinen noudattamaan aravarajoituslakia, kunnes kohde vapautuu näistä rasitteista. Myyjä vastaa kaikista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu aravarajoitusten lisäksi muita rasituksia eikä muita rasiteoikeuksia, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

5. Kohteen hallinnan luovutus ja vaaranvastuun siirtyminen, vakuutus

Kaupan kohteen hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy Ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Myyjä jää tiloihin vuokralaiseksi liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti. Myyjä vastaa kohteen vakuuttamisesta kaupantekopäivään asti ja Myyjän vakuutus päättyy kaupantekopäivänä. Ostaja vastaa kohteen vakuuttamisesta kaupantekopäivän jälkeisestä päivästä alkaen.

Myyjä saa vuokratuotot 31.12.2022 asti ja Ostaja saa vuokratuotot 1.1.2023 alkaen.

6. Kaupan kohteeseen kohdistuvat maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteen käyttökustannuksista (sähkö-, vesi-, jätevesi-, ja jätehuolto) sekä mahdollisista hoito-, korjaus- ja ylläpitokustannuksista kaupantekopäivään asti, jonka jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Kauppakirjan liitteenä on listaus kaupankohteen huoltosopimuksista ulkopuolisilta palveluntarjoajilta. Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaikki huoltosopimukset Ostajalle kaupantekopäivästä alkaen. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan siirrosta palveluntarjoajille.

Myyjä on julkisyhteisönä vapautettu kiinteistöveron maksusta eikä vuoden 2022 osalta näin ollen makseta kiinteistöveroa. Ostaja vastaa kiinteistöverosta vuodesta 2023 alkaen.

7. Kaupan kohteen hyväksyminen ja myyjän antamat tiedot.

Ostajalle on annettu mahdollisuus tutustua kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa.

Ostajalle ei ole jätetty kertomatta mitään olennaista Myyjän tiedossa olevaa kaupan kohdetta koskevaa tietoa, joka olisi kaupan päättämisessä saattanut vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin. Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja hyväksyy sen sellaisena kuin se tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä on.

Ostaja on tutustunut x.x.2022 päivättyihin tontin lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen ja tonttikarttatulosteeseen. Ostaja on tutustunut myös tontin rakennusoikeuteen ja asemakaavamääräyksiin.

Ostaja vastaanottaa kaupantekotilaisuuden jälkeen rakennuspiirustukset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat ja rakennustapaselostuksen sekä muut kaupan kohteisiin liittyvät asiakirjat, jotka sijaitsevat kaupankohteessa. Ostaja on tietoinen em. asiakirjojen sijainnista ja on tutustunut niihin itse parhaaksi katsomassaan laajuudessa. Ostaja hyväksyy saaneensa riittävät tiedot ja asiakirjat kaupan kohteista.

Myyjän antamana ympäristönsuojelulain (2004/86) 139 §:n mukaisena selvityksenä Myyjä ilmoittaa, että myytävä tontinvuokraoikeus ja rakennus ovat olleet asemakaavan mukaisessa käytössä, eikä myyntikohteessa ole todettu olevan maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan sellaisena kuin se on esitelty, eikä Ostajalla ole kaupan jälkeen Myyjää kohtaan kaupan kohteen kunto, aiempi käyttötarkoitus ja tavanomainen kuluminen huomioon ottaen, mitään sen laatuun tai kuntoon perustuvia vaatimuksia.

Ostaja on ammattimainen kiinteistösijoittaja ja ostaa kaupan kohteen oman liiketoimintansa harjoittamiseksi omiin laskelmiinsa perustuen. Myyjä ei ole Ostajan suunnitelmista tietoinen eikä mitenkään vastuussa niiden toteutumisesta. Kaupankohde myydään sellaisena kuin se on, kaikkine vikoineen ja puutteineen, olivatpa ne mitä tahansa. Myyjä ei siis vastaa mistään rakennuksissa, rakenteissa, materiaaleissa, eristeissä, pinnoissa, vesi- ja viemäri-, ilmastointi- tai sähköjohdoissa, koneissa, laitteissa, varusteissa jne. olevista virheistä eikä myöskään kaavoituksesta tai ilmoitetusta tontin tai rakennuksen pinta-alasta.

Jos kiinteistöllä todetaan maaperän saastumista ja maan poistaminen tulee välttämättömäksi, vastaa Myyjä pilaantuneiden maiden viranomaismääräysten edellyttämästä käsittelystä ja poiskuljetuksesta. Myyjän vastuu on voimassa 3 vuotta omistusoikeuden siirtymisestä lukien, eikä koske tilannetta missä viranomainen ei pidä epäpuhtauksien poistamista välttämättömänä kiinteistön turvallisen käytön kannalta.

8. Kaupan kohteen varusteet ja irtain omaisuus

Tällä kaupalla ei myydä mitään irtainta omaisuutta. Kaupankohteena oleva irtaimisto kuuluu tiloissa toimiville vuokralaisille, eikä sitä myydä osana tätä kaupaa.

9. Tapahtumat kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä

Seuraavat toimenpiteet suoritettiin tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä:

- (a) Ostaja maksoi Kauppahinnan Myyjän pankkitilille.
- (b) Ostaja ja Myyjä allekirjoittavat liitteenä olevan Maanvuokrasopimuksen
- (c) Myyjä toimitti ostajalle Liittymäsopimusten kopiot sekä listauksen kaupankohteen huolto- sekä palvelusopimuksista (suulliset ja kirjalliset)
- (d) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat liitteenä olevan vuokrasopimuksen koskien kaupankohteen tilojen vuokraamista takaisin Myyjälle.

- (e) Myyjä toimitti Ostajalle liitteenä olevat arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukaiset selvitykset kaupankohteeseen tehdyistä kiinteistöinvestoinneista.
- (f) Osapuolet esittivät toisilleen tämän Kauppakirjan allekirjoittajien valtakirjat ja/tai Osapuolten asianmukaiset päätökset kaupan ja siihen liittyvien toimien (mukaan lukien yllä mainitut osapuolten väliset sopimukset) hyväksymisestä.

Osapuolet vahvistivat tämän Kauppakirjan allekirjoituksin yllä kuvattujen toimenpiteiden tulleen suoritetuksi. Kaikki yllä kuvatut toimenpiteet ja suoritukset muodostavat yhden kokonaisuuden, jossa yksittäisen toimenpiteen tai suorituksen ei katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki mainitut toimenpiteet ja suoritukset on tehty.

10. Kirjaaminen ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista kirjaamiskustannuksista sekä varainsiirtoverosta, joiden määrä on huomioitu kauppahinnassa.

11. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella vuokraoikeutta ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevat vesi- ja viemärisopimukset sekä Elenia Oy:n sähkön- sekä Loimua Oy:n kaukolämmönlittymäsopimusten omistuksen täydellä omistusoikeudella ilman eri korvausta. Ostaja ilmoittaa siirrosta palvelun tarjoaja yhtiöille viipymättä.

12. Arvonlisävero

Ostaja on tietoinen siitä, että Myyjä on hakeutunut rakennuksen osalta arvonlisävero palautusvastuuvolliseksi. Verovelvollisuuden jatkuminen edellyttää, että Ostaja harjoittaa kiinteistöllä tai tiloissa pelkästään arvonlisäverollista toimintaa tai hakeutuu vuokraustoiminnan osalta arvonlisäverolliseksi. Ostaja vastaa tarvittaessa arvonlisäverolliseksi hakeutumisesta osaltaan.

Myyjä ilmoittaa, että kiinteistön rakennuksessa on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutettu sellaisia peruskorjauksia, joista on tehty arvonlisäveropalautuksia. Osapuolten tarkoituksena on, että kiinteistöinvestointeihin liittyvä arvonlisäveron vähennyksen tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät kaupanteon yhteydessä myyjältä Ostajalle. Tähän liittyen Ostaja vakuuttaa olevansa kaupantekohetkellä rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi ja hankkivansa kiinteistön liiketoimintaa varten.

Liitteenä on Myyjän kaupan yhteydessä Ostajalle antama arvonlisäverolain 209 k ja l §:ien mukainen selvitys tarkistuksen määrän laskemiseksi ja Myyjä vakuuttaa selvitysten olevan alusta asti oikeat.

Mikäli Ostajasta johtuvasta syystä arvonlisäveron vähennyksen palautusvastuu velvollisuus ei siirry Ostajalle, Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle siitä aiheutuvan arvonlisäveron tarkistuksen määrän samoin kuin mahdollisen muun Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

13. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon Etuostolain 5 pykälässä mainitussa tarkoituksessa.

14. Erimielisyydet

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä neuvottelemalla, ratkaistaan erimielisyydet Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

15. Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Kauppakirjaa on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle.

Heinolassa xx.x.2022

Myyjä

**Jari Parkkonen
Kaupunginjohtaja
Heinolan kaupunki**

Ostaja

**Hanna Hurmola-Remmi
Hallinto- ja kehitysjohtaja
Heinolan kaupunki**

Ostaja

**Pertti Karjalainen
Hallituksen puheenjohtaja
Suomen Hoiva ja Asunto Oy**

Kauppakirjan liitteet:

- Myyjän kaupparekisteriote ja valtuuston kokouksen pöytäkirja (päätos myynnistä)
- Ostajayhtiön kaupparekisteriote ja hallituksen kokouksen pöytäkirja (päätos ostosta)
- Kopio kaupan kohteen maanvuokrasopimuksesta
- Vuokratun kiinteistön lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja tonttikartta
- Vuokraoikeuden rasiustodistus
- Vuokratontin asemakaavakartta ja -määräykset
- Arvonlisäverolain 209 k ja l §:ien mukainen selvitys
- Myyjän ja Ostajan välinen vuokrasopimus
- Listaus kohteen huoltosopimuksista

Lähettäjä: MS Ky <mseppaky@dnainternet.net>
Lähetetty: maanantai 23. tammikuuta 2023 15.56
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Aihe: VS: Vastaanottokuittaus - Kvittering - Acknowledgment
Liitteet: 2023-01-23 valitus HMLHAO_Ile, kh 19.12.2022 § 232 .pdf

Hei

Pyydän saada vaihtaa valituksen uuteen liitteeseen allekirjoitussivun päiväyksen virheellisyyden johdosta, Päiväyvä on on 23.11.2022, korjattu 23.11.2023
Matti Seppä

Lähettäjä: Noreply (oikeus.fi) <noreply@oikeus.fi>

Lähetetty: maanantai 23. tammikuuta 2023 15.46

Vastaanottaja: MS Ky <mseppaky@dnainternet.net>

Aihe: Vastaanottokuittaus - Kvittering - Acknowledgment

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on vastaanottanut sähköpostiviestinne.

Jos asioitte jatkossa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kanssa, yhteystietomme ovat:

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 Hämeenlinna

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Puhelinnumero: 029 56 42200

Telekopio: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä / (vasta)selityksen ja vastineen voi antaa myös sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>. Sähköinen asiointipalvelu on tarkoitettu yksityishenkilöiden ja yritysten/yhteisöjen käyttöön, ei viranomaisille.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla osoitteessa <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/index/tietosuojajulkisuus/henkilotietojenkasittely.html>

**

Förvaltningsdomstolen i Tavastehus har fått ert e-postmeddelande.

Om ni i fortsättningen ska uträtta ärenden vid förvaltningsdomstolen är våra kontaktuppgifter följande:

Besöksadress: Arvi Kariston katu 5, 13100 Tavastehus

Postadress: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Tavastehus

Telefon: 029 56 42200

Fax: 029 56 42269

E-post: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Besvär kan anföras / förklaringar och genmälen kan lämnas in även via e-tjänsten på adressen <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>. E-tjänsten är avsedd för privatpersoner och företag/samfund, inte för myndigheter.

Uppgifter gällande behandlingen av personuppgifter och dataskydd vid Tavastehus förvaltningsdomstol finns tillgängliga på <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/index/tietosuojajulkisuus/henkilotietojenkasittely.html>

**

Your message has been received by the Administrative Court of Hämeenlinna.

For further correspondence with the court, please find our contact information below:

Street address: Arvi Kariston katu 5, 13100 Hämeenlinna

Postal address: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Telephone: +358 (0)29 56 42200

Fax: +358 (0)29 56 42269

E-mail: hameenlinna.hao@oikeus.fi

An appeal / other documents can also be filed electronically via our e-service at <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

The court's data protection policy can be found (in Finnish) on our website at <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/index/tietosuojajulkisuus/henkilotietojenkasittely.html>

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnallisvalitus

Valituksenalainen päätös

§ 232 Vastaus oikaisuvaatimukseen kaupunginhallituksen päätös 21.11.2022 § 210
Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen myynti, Terveyskeskus ja Palvelukeskus Ho-
peasilta

khall 19.12.2022 § 232
761/02.07.00/2022

Valittaja

Pro Heinola ry
c/o Matti Seppä, pj.
Savontie 13 A 1
18100 Heinola
mseppaky@dnainternet.net
040 8218651

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 21.12.2022. Valituksen viimeinen jättöpäivä on
23.1.2022

Vaatus

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava.

Heinolan kaupungin on korvattava Pro Heinola ry:n oikeudenkäyntikulut 1500 eurolla kuu-
kauden kuluessa päätöksen antamisesta korkolain (633/1982) 4.1 §:n mukaisine viivästyskor-
koineen.

Perustelut

*"Rakennusten myynti ilman julkista tarjouskilpailua on perustuslain 6 §:n ja hallinto-
lain 6 §:n vastaista. Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti se-
kä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Vi-
ranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun pää-
määrään nähden. Menettelytapa on myös vastoin kaupungin aiemmin omaksumaa ja
vakiintunutta käytäntöä, jonka mukaan omaisuutta myydään vain tarjouskilpailun
kautta eniten tarjoavalle."*¹

Sote-kiinteistöjen kauppa on ensimmäisen kerran ollut päätettävänä kaupunginhallituksessa
29.8.2022 § 141 (esitys kaupunginvaltuustolle). Kaupunginvaltuusto päätti kaupasta 5.9.2022
§ 36.

¹ Linaus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksessä 21/0375/2, annettu 30.6.2021, lausutuista vaatimuksista Mänttä-
Vilppulan sote-kiinteistöjen (rakennusten) myymisestä.

Tuolloin kaupunginhallitus perusteli päätöstä Heinolan kaupungin hallintosäännön 7 §:llä ja kuntalain 14 ja 37 §:llä

Hallinto-oikeuden kumottua kaupunginvaltuuston päätöksen, on kaupunginhallitus 21.11.2022 § 210 perustellut uutta myyntihanketta hallintosäännön 56 §:llä

"56 §

Omaisuuuden luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat

Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille."

Selvitystä siitä, mitä ovat valtuuston hyväksymät perusteet, ei ole annettu (eikä sellaisia ole olemassakaan).

Kaupunginhallitus ei ole päätöstä tehdessään toiminut kuntalain 37 §:n edellyttämällä Heinolan kaupungin kuntastrategian mukaisesti.

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava, koska se ei noudata kuntastrategian edellyttämää arviota kunnan nykytilanteesta sekä tulevista toimintaympäristön muutoksista ja niiden vaikutuksista kunnan tehtävien toteuttamiseen - erityisesti asukkaiden hyvinvoinnin edistämiseen (Kuntal 37 §)

Päätöksenteon sekoilu

Heinolassa maapoliittisen päätöksenteon epä johdonmukaisuus ja poliittisen harkintavallan käyttö tapauskohtaisesti aiheutti mm sen, että elinvoimalautakunnan päätöksestä 6.10.2021 § 65 on tehty kunnallisvalitus, jonka hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään H2441/2022, 01.12.2022. Asia koski tonttien ja rakennuspaikkojen (kaava-alue, jolla ei ole sitova tonttija-koa) varaus ja luovutusohjeita

Sote-kiinteistöjen myyntivaltuutuksia on perusteltu mm kaupungin strategialla, hallintosäännön 7, 23 ja 56 §:llä, Kuntalain 17 ja 37 §:llä- Kaupunginhallituksen toimintaohjeella.

Sekavan, loogisuutta ja hierakkisuutta vailla olevien normien soveltaminen kaupungin maapoliittisen ohjelman ja strategian (kuvakooste **LIITE 1**) toteuttamiseen ja päätösvaltaan on tässä tapauksessa aiheuttanut sen että

1. Kaupunginhallitus on 15.8.2022 § 125 päättänyt rakentamattomien tonttien maapohjan myyntihinnoista, vaikka tontit ovat rakennettuja (tontin ainesosia)

2. Valtuusto päätti 5.9.2022 § 36 kaupunginhallituksen esityksestä, SOTE-kiinteistöjen myyntistä (liiteitä 6 kpl.

Päätös kumottiin, koska toimivalta ei kuulunut kaupunginvaltuustolle.

3. Elinvoimalautakunta päätti 21.9.2022 § 52 valtuuston liitteinä olleista maanvuokrasopimuksista liitteet (L3) ja (L5). Vuokrasopimusten allekirjoittajaksi on merkitty maankäyttöinsinööri (**LIITE 2**).

Koska kaupunginhallitus oli tehnyt hinnoittelupäätöksen, olisi päätösvalta siis kuulunut maankäyttöinsinöörielle - ei elinvoimalautakunnalle! Kaupunginhallitus ei käyttänyt otto-oikeutta.

4. Kaupunginhallitus päätöksessään 21.11.2022 on uudelleen päätetty kaikista valtuustossa 5.9.2022 olleista liitteistä, myös niistä, jotka elinvoimalautakunta oli jo oikeudettomasti päättänyt.

5. Elinvoimalautakunnalla ei ole ollut päätösvaltaa kaupunginhallituksen toimintaohjeessa maankäyttöinsinöörielle siirretyn toimintavallan suhteen. Jos vuokrasopimuksista päättäminen vastoin oletusta kuuluisikin elinvoimalautakunnalle, olisi vuokrasopimukset tulleet allekirjoittaa 2 kk:n kuluessa. Näin ei ole tehty, joten vuokrauspäätökset ovat rauenneet.

6. Maankäyttöinsinööri ei ole tehnyt vuokrauspäätöstä, joten hän voisi tehdä päätöksen yleisten ehtojen mukaisista vuokrauksista. Hopeasillan osalta päätösvaltaa ei kuitenkaan ole, sillä vuokrauksen kohteena ei ole tontti, joka on hinnoiteltu.

Päätöksenteossa ei ole noudatettu hyvän hallinnon vaatimuksia.

Päätös on kumottava, jotta Heinolan kaupunki voisi tarkastella strategiaansa (kuntalaisten hyvinvoinnista huolehtiminen ja elinvoimaisuuden edistäminen) sekä maapoliittisen ohjelman laatimisesta.

Päätöksen liiteasiakirjat

Päätöksen liitteenä ovat samat liiteasiakirjat kuin valtuuston päätöksen 5.9.2022 liitteenä eli 6 kpl ja lisäksi vielä valtuuston äänestysluettelo 2021-2025 05092022.

Myyntipäätös sisältää elinvoimalautakunnan päätökset tontin vuokraamisesta KOy Terveystienhuollon toimitilat IV:lle (L3) sekä määrälän vuokraamisesta Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L5)

Vuokrauksista on päättänyt elinvoimalautakunta valtuuston kokouksen (5.9.2022) jälkeen vasta 21.9.2022, §:t 52 (L3) ja 53 (L5).

Vuokrauspäätös Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L 5) koskee n. 12554 m²:n suuruista määrälän alaa.

Kumotun valtuuston päätöksen ja kaupunginhallituksen päätöksen maanvuokrasopimukset on katsottava kumoutuneiksi Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen perusteella.

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että liiteasiakirjat ovat lainvoimaisia, ovat maanvuokrasopimukset kuitenkin pätemättömiä, koska ne on hyväksynyt elinvoimalautakunta, vaikka kaupunginhallituksen toimintasäännön mukaan maanvuokrasopimukset päättää maankäyttöinsinööri kaupunginhallituksen hyväksytyä hinnoittelun. Hinnoittelu on päätetty 15.8.2022 § 125 (LIITE 3).

Muut liiteasiakirjat (L1), (L2), (L4), ja (L6) on laadittu kaupungin ja SUOMEN TOIMITILA OY:n ja kaupungin välisen sopimuksen 19.4.2022 perusteella. Asiakirjat on laatinut Suomen Toimitila Oy 24.8.2022 asiakirjojen meta-tietojen mukaan.

Pro Heinola ry katsoo, että päätöksenteon hierarkkisuuuutta on rikottu kumotun valtuustopäätöksen yhteydessä ja että sama toistuu valituksenalaisessa myyntipäätöksessä. Kuntalaisen on äärettömän vaikeaa selvittää liiteasiakirjoista, mitä päätöksiä liiteasiakirjat sisältävät :

Vuokrasopimus määräalasta, kh:n (L5)

Vuokrasopimus koskee maanvuokralain 258/1966 5 luvun mukaista muuta maanvuokraa.

Jotta maanvuokralakia voidaan vuokrauksessa soveltaa, on sopimuksessa määrättävä vuokrattava alue ja vuokran suuruus.

*MVL 29.4.1966/258 1 §
Sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan, on sovellettava, mitä tässä laissa säädetään.*

Vuokra-aluetta ei ole sopimuksessa määritelty. Liitekarttaa ei ole ollut mukana päätöksenteossa. Liitteen (6) mukaan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle myydään "tontin vuokraoikeus" josta vuokrataan "tarvittava määräala"².

Vuokrauspäätös ei täytä maanvuokralain 258/1966 1 §:n määräystä vuokra-alueesta ja vuokranmaksusta.

Päätös on myös ristiriitainen liitteen (L6) kanssa.

Kauppakirja palvelutalosta ja tontista (tai määräalasta), kh:n LIITE (L6)

Kaupunginhallituksen kiinteistökauppaa (päätöksen otsikointi) koskevan päätöksen 21.11.2022 liitteenä olevalla kauppakirjalla (L6) myydään Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle rakennus ja tontin vuokraoikeus. Kauppakirja ei siis koske kiinteistökauppaa.

Normaalissa kunnan päätöksentekojärjestelmässä kyseessä olisi "päätös rakennetun määräalan vuokraamisesta".

Päätös ei sisällä määräystä vuokrakohteen pinta-alasta. Päätäjät eivät siis tiedä mitä on "myyty" eli vuokrattu. Vuokrauspäätös ei ole MVL 1 §:n normit täyttävä

Kohteena ei voi olla tontinvuokraoikeus (s. 3) (tontin vuokraoikeus?), koska MVL 2 luvun mukaista tontinvuokrausta ei ole tehty eikä koko tonttia ole vuokrattu

Kauppan kohteena ei voi olla tontin vuokraoikeus tai sopimuksessa mainittu tontinvuokraoikeus, ja sillä sijaitseva rakennus. Kaupunki on jo päättänyt, että määräala vuokrataan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L5) ja nyt myydään vuokraoikeus tonttiin (L6) samalle yritykselle. Kaupungilla ei ole oikeutta myydä vuokraoikeutta alueesta, joka jo on vuokrattu samalle yritykselle.

Epäselväksi jää, mitä vuokraoikeuden myymisellä tarkoitetaan.

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava maanvuokralain vastaisena sekä maakaaren vastaisena.

Kaupunginhallituksen päätöksen lakien ja muiden normien vastaisuus.

² Wirilander 1993, s 10–15, Helsingin HO 5.6.1991:942

Mikäli kumotun valtuustopäätöksen 5.9.2022 § 36 mukaiset liitteet katsotaan päteviksi, niin nyt kaupunginhallitus ensin vuokraa määräalan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L5) ja samantien myy kauppakirjalla (L6) Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle "tontin vuokraoikeuden" ja sillä olevan palvelurakennuksen (L6) ja kolmantena operaationa vuokraa itselleen takaisin 60-asuntoisen palveluasuntorakennuksen piha-alueineen. Vuokraus ei ole maanvuokralain mukainen vuokraus maa-alueesta ainesosineen³.

Kaupunki siis

1.) ensin vuokraa maanvuokrasopimuksella (L5) määrittelemättömän maa-alan ainesosineen (= palvelukeskusrakennus) Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle⁴ ja sitten

2.) kaupunki myy "tontin vuokraoikeuden", jonka se jo on vuokrannut elinvoimalautakunnan päätöksellä 21.9.2022 § 53 Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle sekä myös palvelukeskusrakennuksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (L6)⁵.

Kohteena on siis tontin vuokraoikeus, mutta kauppakirjassa lausutaan, että vuokratontin pinta-ala on (pa 22683 m²) josta vuokrataan "tarvittava määräala. Ei siis ole määritelty määräalan ulottuvuutta (MVL 1 §). Myytävän rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 3765,5 kem². Sillä saattaa olla merkitystä kohteen maa-alaan

3.) lopulta Suomen Hoiva ja Asunto Oy vuokraa palvelukeskusrakennuksen Heinolan kaupungille piha-alueineen, ei siis kohdassa 2.) mainittua määräälaa (L4). Määräalan hallinta jää siis Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle

Mahdollisessa kollisiotilanteessa on vaikeaa tai jopa mahdotonta ratkaista ekstinktiota⁶. Päätös on kumottava päätösten päällekkäisyyden ja ristiriitaisuuksien takia

Päätöstä ei ole avattu kuntalaisten ymmärrettäväksi, vaikka kaupungin strategia edellyttää päätösten läpinäkyvyyttä

Kauppakirjassa on lukuisia seikkoja, joita kuntalaisen on vaikeaa ymmärtää. Tosiasia on kuitenkin se, että kysymyksessä ei ole kiinteistökauppa, vaikka kaupunginhallituksen päätöksen otsikoinnissa näin sanotaan.

Epäselväksi jää, mitä kaupunki todellisuudessa myy koska maa-alue ainesosineen on jo päätetty vuokrata Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle elinvoimalautakunnan päätöksellä 21.9.2022 § 53, mikäli katsotaan, että valtuusto on vahvistanut luovutukselle perusteet hallintosäännössä⁷

Kohteena oleva määrittelemättömän maa-alue tontista 111-6-37-1 ja sillä olevat rakennukset on yksilöity laitostunnukseen 111-6-37-1-L1. Tällaista laitostunnusta ei ole rekisteröity kiinteistörekisteriin. Laitostunnusta ei ole myöskään kirjattu kaupunginhallituksen toisella

³ Matti Ilmari Niemi 2002, ss 392-397

⁴ Vuokrauspäätöksen on tehnyt myös elinvoimalautakunta 21.9.2022 §52. Kh:n toimintasäännön mukaan vuokrauspäätöksen olisi tullut tehdä maankäyttöinsinööri. Vuokraus on pätemätön

⁵ Vuokrauspäätöksen on tehnyt myös elinvoimalautakunta 21.9.2022 §52. Kh:n toimintasäännön mukaan vuokrauspäätöksen olisi tullut tehdä maankäyttöinsinööri

⁶ Hyvönen 1970 ss 286-289

⁷ Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös H2441/2022, 01.12.2022

kohteella 111-2-12-8-L1.

On myös selvää, että elinvoimalautakunnan päätös on katsottava rauenneeksi, koska sopimusta ei ole allekirjoitettu 2 kk:n kuluessa päätöksen tekemisestä.

Kysymys on siitä, onko kaupunginhallitus päättänyt ensin laatimallaan maanvuokrasopimuksella

- vuokrata Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle määräalan (**määrittämätön alue tontista 111-6-37-1**) rakennuksineen⁸ (L5). Saman kiinteistön määräalan on myös elinvoimalautakunta vuokrannut 12.9.2022 § 53).

ja samalla välittömästi toisella sopimuksella hyväksynyt, että

- Heinolan kaupunki myy tontin vuokraoikeuden ja rakennukset Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Kh:n päätöksen (L6) ehto 7). Epäselväksi on jäänyt, mitä "tontin vuokraoikeuden" myymisellä tarkoitetaan, kun saman aikaan on tehty maanvuokrasopimus määräalasta ainesosineen (L5) myös elinvoimalautakunnassa.

lopuksi vielä

- Suomen Hoiva ja Asunto Oy vuokraa kaupungin omistamat rakennukset takaisin Heinolan kaupungille. Kh:n päätöksen liite (L4). Tähän vuokraukseen liittyy vain piha-alue - ei määräalan vuokraoikeutta

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kukin lautakunta vastaa palvelujen tuloksellisesta järjestämisestä noudattaen valtuuston vahvistamaa strategiaa (kuntalaki 37 §).

Varsin kirjavan päätöksenteon lisäksi kaupunginhallitus on jättänyt kuulematta asiantuntijalautakuntaa.

KuntaL 1.2 §: Kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Kaupungin strategia edellyttää talouden tasapainoa. Myymällä rakennukset ja vuokraamalla rakennuksen piha-alueineen tai määräalan vuokraoikeudelle takaisin, kaupunki siirtää kustannukset asukkaille.

"Kiinteistökauppaa" ei voida perustella kuntalain 1 §:n ja kaupungin strategian perusteella; kaupunki parantaa hiukan tasa-arvoaan, mutta siirtää kuntalaisille lisääntyviä kustannuksia hoiva-asumisessa. Tämä ei ole hyväksytyyn strategian mukaista toimintaa.

Hopeasillan todelliset rakentamiskustannukset ovat olleet runsaat 9 M€ ja myyntihinta 4176264 euroa (L6). Ostaja saa sijoitukselleen n. 11 %:n tuoton. Sairaala ja terveyskeskusrakennusten osalta tuotto saattaa nousta jopa 25 prosenttiin.

Myynnissä noudatetaan sitä samaa paniikinomaista ratkaisua, jolla Heinola Energia Oy:n osakekanta myytiin 1999 Vattenfall Oy:lle 50 M€:lla vaikka substanssiarvo oli vain noin 20 M€. Kuntalaiset rahoittivat noin viidessä vuodessa Vattenfallin ostohinnan korotetuilla kaukolämpömaksuilla ja sähkön siirtohinnoilla. Tällä kertaa ostajalle tarjotaan sijoitukselle tuottoa, jolla sijoitus katetaan jopa noin neljässä vuodessa. ja hoiva- ja terveyspalveluja tarvitsevat maksavat sijoittajan tuoton.

Myyntipäätös tulee kumota puutteellisen valmistelun takia

⁸ Maanvuokrasopimukseen sisältyy alueen ainesosat, ellei toisin ole sovittu.

Myyntipäätös tulee kumota rajoittamislain vastaisena

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että kaupunginhallituksen päätös on asiallinen ja MVL:n sekä MK:n normit täyttävä, niin vaadimme päätöksen kumoamista ns. rajoittamislain 548/2016 2.1 §:n 2)-kohdan perusteella.

Kaupungin myydessä omaisuuttaan ennen hyvinvointialueiden perustamista, on myyntipäätökseen laitettava purkuehto. Tätä kaupunginhallituksen päätöksessä ei ole.

(L1), Heinolan kaupunki myy KOy Terveystieteiden toimitilat IV:lle tontilla 111-2-12-9 sijaitsevat rakennukset ja tontin vuokraoikeuden.

(L2), KOy Terveystieteiden toimitilat IV vuokraa Heinolan tontilla 111-2-12-8 sijaitsevat rakennukset Heinolan kaupungille.

(L3), Heinolan kaupunki vuokraa tontin 111-2-12-8, KOy Terveystieteiden toimitilat IV:lle. Vuokrasopimus sisältää ainesosana myös tontin rakennukset.

Luovutuksiin ei ole otettu rajoittamislain edellyttämää irtisanomisehtoa. Myyntipäätös tulee kumota rajoittamislain 548/2016 vastaisena.

Muut perusteet

Kiinteistöjen vuokraus 21.9.2022

Maanvuokrasopimukset

Elinvoimalautakunta on päättänyt kiinteistöjen vuokrauksesta 21.9.2022, §:t 52 ja 53.

1) Pykälässä 52 on päätetty vuokrata tontti 111-2-12-8 (15522 m²) KOy Terveystieteiden toimitilat IV:lle (3297736-9). Yhtiö on perustettu 15.7.2022 ja toimitusjohtaja on Pertti Karjalainen.

Yhtiöllä ei ole taloudellista toimintaa.

2) Pykälässä 53 on päätetty vuokrata määräala (n. 12554 m²) tontista 111-6-37-1 Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (2870596-9). Yhtiö on perustettu 29.11.2017 ja toimitusjohtaja on Pertti Karjalainen.

Kaupunginhallitus on hinnoitellut tontit 15.8.2022 § 125.

Tontin 111-6-37-1 hinnoittelu koskee koko tontin myyntiä tai vuokraamista.

Tontin rakennetun määräalan hinnoittelun on tapahduttava tuottoarvon perusteella, koska kauppahintatilastossa ei ole vastaavia tapauksia.

Hallintosäännön 56 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta (*vuokralle antamisesta*) jos kaupunginvaltuusto on hyväksynyt perusteet. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa.

Kaupunginhallitus on päättänyt toimintaohjeessaan 1.7.2021 hallintosäännön 56 pykälän perusteella seuraavasti,

Maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta mukaan lukien rasitesopimukset päättää

- elinvoimalautakunta, jos vuokra-aika on yli 5 vuotta

kommentti: Valtuuston tai kaupunginhallituksen määräystä yleisistä perusteista ja hinnoittelusta ei ole olemassa. Elinvoimalautakunnalla on siis itsenäinen oikeus luovuttaa ja vuokrata mitä tahansa ja millä ehdoilla tahansa. Tämä ei ole kuntalain mukaista.

- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos vuokra-aika on enintään 5 vuotta (myös peltoalueiden vuokraaminen maatalouskäyttöön)

kommentti: ei määräystä yleisistä perusteista eikä hinnoittelusta

- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.

kommentti: luovutus vain yleisten perusteiden mukaisesti ja kaupunginhallituksen päättämällä hinnoittelulla. Sote-kiinteistöjen luovutukselle ei ole yleisiä perusteita.

Elinvoimalautakunnan on viitannut vuokrauspäätöksessään 21.9.2022 §:t 52 ja 53 kaupunginhallituksen hinnoittelupäätökseen.

Päätöksen tekeminen kuuluu kuitenkin maankäyttöinsinöörille, sillä kysymyksessä on pelkkä kiinteistöjen vuokraaminen ilman rakennuksia ja kaupunginhallitus on päättänyt hinnoittelusta.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumottua 14.11.2022 kaupunginvaltuuston päätöksen 5.9.2022, ovat elinvoimalautakunnan vuokrauspäätökset kumoutuneet, koska vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 2 kk:n kuluessa⁹. Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että kaupunginvaltuuston liiteasiakirjat ovat edelleen voimassa, on elinvoimalautakunta kuitenkin ylittänyt toimivaltansa.

Epäselvää on myös, onko toimittu valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Sopivia perusteita ei ole mainittu päätöksenteon yhteydessä.

Myyntipäätös tulee kumota virheellisesti laadittujen asiakirjojen sekä toimivallan ylittämisen ja rajoittamislain vastaisuuden perusteella

"Kiinteistöjen myynti" 21.11.2022

Kaupunginhallituksen päätös 21.11.2022 § 210 koskee

- 1) kiinteistöjen myyntiä KOy Terveystieteiden tutkimuskeskuksen toimitilat IV:lle (päättöksen kohta 1) ja
- 2) Suomen Hoiva ja Asunnot Oy:lle (päättöksen kohta 2)

Elinvoimalautakunnan päätöksellä, mikäli hallinto-oikeus katsoo sen päteväksi, on siis vuokrattu tontti ainesosineen KOy Terveystieteiden tutkimuskeskuksen toimitilat IV:lle 1.11.2022 - 31.12.2034 väliseksi ajaksi, vaikka tontilla sijaitsee kaupungin omistama terveyskeskus/sairaalarakennus ja

⁹ Elinvoimalautakunnan 23.6.2021 päättämät "kiinteistöjen ja määräalojen" luovutusehdot

suojeltavaksi määrätty Heinolan vanha sairaala. Tästä rakennuksesta ei ole vuokrasopimuksessa mainintaa.

Epäselvää on, onko vuokrasopimusta allekirjoitettu 2 kk:n kuluessa päätöksenteosta,

Kaupunginhallituksen kiinteistökauppaa koskevan päätöksen mukaan KOy Terveystieteiden toimitilat IV:lle ei myydäkään kiinteistöä vaan sen vuokraoikeus, jollaista ei ole olemassa (L2). Kaupparikirjan mukaan (ehto 3) ostaja saa omistusoikeuden. Epäselvää on, mitä kaupunginhallitus on päättänyt. Kiinteistökaupassa kaupan kohteena tulee olla tontti ja sillä olevat rakennukset kiinteistön ainesosana. Kaupparikirjan mukaan kohteena on kuitenkin vuokraoikeus (jota ei ole olemassa) sekä "*vuokraoikeudelle sijaitsevat useassa eri vaiheessa rakennetut rakennukset sekä liittymät*". Kaupparikirjassa mainitaan, että vuokraoikeudelle olisi annettu laitostunnus 111-2-12-8-L1. Tällaista laitostunnusta ei ole olemassa (tilanne kiinteistörekisterissä 18.1.2023).

Vuokranantaja hallitsee Heinolan kaupungin osoitteessa Torikatu 13 sijaitsevaa kiinteistöä (111-2-12-8, koko 15 522m²) ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ("Vuokrakohde").

Kiinteistökaupasta

Kiinteistöjen myynti, rakennusten myynti ja tonttien vuokraus/myynti on annettu toimeksiantona Suomen Toimitilat Oy:lle (**LIITE 4**).

Olettamuksena ostajaehdokkailla on ollut, että kiinteistöt myydään erikseen parhaan tarjouksen tehneille.

Paikalliselle hoivapalveluja tarjoavalle Jyränkölän Settlementille ilmoitettiin kuitenkin, että kiinteistöjä ei myydäkään erikseen, vaan ne on paketoitu yhteen kauppaan (**LIITE 5**). Jyränkölän settlementti ei tämän takia voinut jättää tarjousta Hopeasillan kiinteistön ostamisesta ja hoivapalvelujen järjestämisestä.

Kauppa ei ole ollut aidosti julkiseen tarjouskilpailuun ja tavanomaisiin markkinaehtoihin perustuva. Kauppa on pidettävä kiellettyä valtiontukena.

Tuen olemassaolon arvioinnissa on lisäksi määritettävä, onko edunsaajayritys saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa ja tavanomaisilla markkinaehdoilla. Tällöin sovelletaan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä johdettua markkinatalouden ehdoin toimivaa yksityistä toimijaa koskevaa arviointiperustetta sen varmistamiseksi, vastaako oletetun tuensaajan maksama hinta sitä hintaa, johon normaaleissa markkinaolosuhteissa toimiva yksityinen toimija olisi voinut päätyä (unionin tuomioistuimen tuomio asia C-290/07 P, komissio v. Scott, ECLI:EU:C:2010:78, kohta 68). Valtiontukia koskevassa unionin tuomioistuimen vakiintuneessa oikeuskäytännössä on edellytetty, että markkinaehtoisuus on varmistettu ennen päätöksentekoa ja että markkinaehtoisuuden selvittäminen on dokumentoitu (esimerkiksi tuomio C-124/10 P, komissio v. Électricité de France, EU:C: 2012:318, kohdat 82-84 ja 105).

Heinolassa 23.1.2023

Pro Heinola Ry

Matti Seppä, pj

yhteystiedot 1. sivulla

Liitteet

A, Kaupunginhallitus päätös 21.11.2022 § 210

B, Oikaisuvaatimus 8.12.2022/ Pro Heinola ry

C, Kaupunginhallituksen päätös 19.12.2022 § 232 oikaisuvaatimuksesta/Pro Heinola ry

Päätöksen (A) liitteet kaupunginhallituksen pöytäkirjassa 21.11.2022 mainitut liitteet, jotka ovat samat kuin kv:n päätöksessä 36 §, 5.9.2022 (ei kuitenkaan liitettä 7 tässä mukana)

1 (L1) Kaupunkikirja Heinolan terveyskeskus - KOY Terveydenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti

2 (L2) Vuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveydenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti

3 (L3) Maanvuokrasopimus Heinolan terveyskeskus - KOY Terveydenhuollon toimitilat IV - Sote-kiinteistöjen myynti

4 (L4) Vuokrasopimus Palvelutalo Hopeasilta- Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti

5 (L5) Maanvuokrasopimus Palvelutalo Hopeasilta- Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti

6 (L6) Kaupunkikirja Palvelutalo Hopeasilta 1.9.2022 - Suomen Hoiva ja Asunto Oy - Sote-kiinteistöjen myynti

MUUT LIITTEET

LIITE 1 Strategiset-paamaarat-tavoitteet-ja-mittari

Teema Päätöksellä ha sen liitteillä ei edistetä Heinolan strategisia päämääriä

LIITE 2 Elinvoimalautakunnan päätös 21.9.2022 § 52: Sairaaloitten ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin vuokraaminen, 111-2-12-8, Torikatu 13

Teema Lautakunnan päätös ei ollut kumotun valtuuston päätöksen 5.9.2022 liitteenä. Kaupunginhallitus on päättänyt 21.11.2022 uudestaan samoista vuokrasopimuksista, vaikka päätöksenteko on elinvoimalautakunnan näkemyksen mukaan kuulunut elinvoimalautakunnalle.

LIITE 3 Kaupunginhallitus 15.8.2022 § 125: Tonttien 111-2-12-8, Torikatu 13; 111-6-37-1, Rullantie 12 ja 111-20-92-1, Yhdyskatu 1, hinnoittelu, arviolausunto, Jari Leino

Teema Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan mukaisten rekisteritonttien maanhinnasta. Päätös ei koske määräaloja, joilla on tuottoarvo

LIITE 4 Toimeksiantosopimus/tarjous 19.4.2022 Suomen Toimitila Oy:n kanssa

Teema Toimeksiantosopimuksen mukaan kiinteistöjen myynti on paketoitu yhteen kappaan toisin kuin julkisuudessa on kerrottu. Tuloksena tästä on vain yksi ostaja, joka on saatu neuvottelumenettelyn kautta.

LIITE 5 Jyränkölän settlementin viestittely Suomen Toimitila Oy:n kanssa

Teema Viestit osoittavat, että julkista tarjouspyyntöä kahdesta erillisestä kohteesta ei ole tehty. Kiinteistökaupat on paketoitu yhteen kauppaan.