

Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskuksen osakkeiden ostaminen

khall 23.02.2026 § 43

1040/02.07.00/2025

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. ostaa tarjotut osakkeet (23,01 % osakekannasta) tarjouksen mukaiseen hintaan 384 750 euroa, mikäli valtuusto myöntää hankintaan määrärahan,

2. että se tarjoutuu ostamaan myös jäljelle jäävän 11,49 % osakekannan samoilla ehdoilla 30.4.2026 mennessä,

3. että osakkeiden osto toteutuu mikäli Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskukselle myönnettävä lainatakaus saa lainvoiman.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kauppa toteutetaan valmistelutekstissä esitetyin ehdoin.

Jäsen Saari ilmoitti esteellisyydestään Hallintolain 28.1 § kohdan 3 perusteella perusteella eikä osallistunut asian käsittelyyn klo 17.31-17.37.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. ostaa tarjotut osakkeet (23,01 % osakekannasta) tarjouksen mukaiseen hintaan 384 750 euroa, mikäli valtuusto myöntää hankintaan määrärahan,

2. että se tarjoutuu ostamaan myös jäljelle jäävän 14,49 % osakekannan samoilla ehdoilla 30.4.2026 mennessä,

3. että osakkeiden osto toteutuu mikäli Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskukselle myönnettävä lainatakaus saa lainvoiman.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kauppa toteutetaan valmistelutekstissä esitetyin ehdoin.

Toimivalta

Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §

Valmistelija

hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi
p. 044 780 1420 ja kaupunginjohtaja Jari Parkkonen, p. 0400 862 977, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskuksen osakkeiden hankintaa on käsitelty syksyllä 2025 yhdessä kaupungintalon ja valtuustotalon ratkaisujen yhteydessä. Tällöin on todettu, että Tietokeskuksen osakekannan hankkiminen tilanteessa, jossa kaupungintalon kehittämisvastuu ympäristöineen on kaupungin vastuulla, ei ole

taloudellisesti perusteltua ja kestävä. Tämän jälkeen kaupunki on toteuttanut kaupungintalon ja valtuustotalon myynnin (kaupunginhallitus 15.12.2025 272 §) ja päätös on lainvoimainen.

Tietokeskuksen tilat ja niiden remontointi on kaupungille edelleen tärkeä. Kaupungintalon ja valtuustotalon ratkaisujen jälkeen on mahdollista edetä myös osakkeiden hankintaa koskevien ratkaisujen osalta. Kiinteistö Heinolan Tietokeskus Oy:n pienosakkaat ovat yhtä osakasta lukuun ottamatta tehneet Heinolan kaupungille uuden osakkeiden myyntitarjouksen, jolla he tarjoavat kaupungille ostettavaksi Tietokeskuksen osakekantaa. Pienosakkaiden tarjous on n. 23,01 % osakekannasta ja tarjousten yhteishinta on 384 750 euroa. Koontitarjous on CloudMeetingin Tiedostot-kansiossa. Tarjous on voimassa 28.2.2026 asti.

Nykykuntoisena Tietokeskuksen tilat eivät sovellu kirjaston tarpeisiin tai muuhunkaan kaupungin käyttötarkoitukseen. Saneeraus on välttämätön ja saneeraussuunnitelmassa tulee kokonaisuutena ottaa huomioon kaupungin tilatarpeet ja niiden ennakoitavat muutokset. Tietokeskuksessa on merkittävä korjausvelka ja kirjaston tarvitsemien tilojen korjaaminen on Heinolan kaupungin keskeinen tavoite ja edellytys Tietokeskuksen tiloissa pysymiseksi.

Saneerauksen toteuttamiseksi yhtiö tarvitsee myös rahoitusta ja tälle kaupungin takauksen. Mikäli yhtiö ei saa kaupungin lainatakausta, saneerausta ei pystytä toteuttamaan. Takauspäätös on puolestaan sidottu kaupungin omistussuuteen, joten omistussuuden kasvattaminen lainatakauksen varmistamiseksi on välttämätöntä.

Saneerauksen kasvaneesta arvioidusta kustannuksesta johtuen kiinteistön rahoitusvastike tulee kasvamaan merkittävästi ja tämä on aiheuttanut saneerauksen suunnittelun osalta haasteita ja tarkoittaa kaikille osakkaille merkittävää rahoitusvastuuta. Kaupunki on kuitenkin halukas ostamaan kaikki yhtiön osakkeet tilaratkaisujen edistämiseksi. Mikäli remonttia ei päästä edistämään, on kaupungin lähdettävä miettimään muita ratkaisuja tilatarpeisiin. Tämä ratkaisu on haitallinen myös itse yhtiölle sekä sen osakkaille.

Kaupungin ehdot kaupan toteutumiselle

- Kauppahinnan oltava puhdas (velaton) eli jos osakkaalla on vastikerästejä, kaikki rästit vähennetään tarjotusta kauppahinnasta.
- Mikäli myyjä haluaa pitää tiloja (1-2 kk kaupantekohetkestä), vastikkeet vähennetään kauppahinnasta ja myyjä vastaa huoneistoon kohdistuvista kustannuksista (vastikkeet, vakuutukset, käyttökulut) aina tilan luovutukseen asti.
- Kauppahinta maksetaan vasta, kun tilat on tarkastettu ja vastaanotettu ja ne ovat tyhjä.

- Lähtökohtaisesti kaupunki ei tule takaisinvuokraamaan omistamiaan tiloja ulkopuolisille. Mikäli kaupunki vuokraisi, tulee sen varmistua siitä, että Heinolan kaupungilta saatu taloudellinen etu (lainatakaus) ei siirry kilpailluilla markkinoilla toimivien yritysten hyväksi. Tällaisessa tilanteessa kolmansille osapuolille vuokratuista tiloista tulee näin ollen periä markkinahintaista vuokraa. Lisäksi kaupunki edellyttäisi pitkäaikaisen vuokrasopimuksen laatimista jo kaupanteon yhteydessä.

Tiedoksianto	virallinen ote	tarjoajat
	sähköposti	osakas, joka ei ole jättänyt tarjousta Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskus taloustuki@heinola.fi

khall 01.09.2025 § 169

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Jäsen Saari ilmoitti olevansa esteellinen Hallintolain 28.1 kohdan 5 perusteella ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi klo 15.37-15.49.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. merkitä saadut myyntitarjoukset tiedoksi ja 2. että Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskuksen osakkaiden kanssa jatketaan neuvotteluja osakekaupasta.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosäytäö 5 luku 22 §
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi p. 044 780 1420 ja kaupunginjohtaja Jari Parkkonen, p. 0400 862 977, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kiinteistö Heinolan Tietokeskus Oy on kaupungin tytäryhtiö eli osa Heinolan kaupungin konsernia. Heinolan kaupungin tämänhetkinen omistusosuus on 64 %. Heinolan kaupungin kirjaston vakinaiset tilat sijaitsevat Kiinteistö Heinolan Tietokeskus Oy:n tiloissa, josta kirjasto on kuitenkin tulevan peruskorjauksen vuoksi siirtynyt väistötiloihin vuoden 2025 alussa. Kaupunki on pyrkinyt kiirehtimään kirjaston vaadittavia remontteja viimeisen 10 vuoden aikana, jotta arvokkaat tilat

saataisiin päivitettyä ajanmukaiseksi ja hyödynnettyä tilat täysimääräisesti. Asiassa ei osakkaiden kesken kuitenkaan ole oltu yksimielisiä ja saneerauksen toteuttamisen edistäminen on viivästynyt. Kaupunki on toistaiseksi pidättäytynyt oikeustoimista yhtiötä vastaan ja toivoo sopimuksellista ratkaisua saneerauksen toteuttamisen varmistamiseksi.

Nykykuntoisena Tietokeskuksen tilat eivät sovellu kirjaston tarpeisiin tai muuhunkaan kaupungin käyttötarkoitukseen. Saneeraus on välttämätön ja saneeraussuunnitelmassa tulee ottaa huomioon tilatarpeet ja niiden ennakoitavat muutokset. Heinolan Tietokeskuksessa on merkittävä korjausvelka ja kirjaston tarvitsemien tilojen korjaaminen on Heinolan kaupungin keskeinen tavoite ja edellytys Tietokeskuksen tiloissa pysymiseksi.

Saneerauksen kustannuksista johtuen kiinteistön rahoitusvastike tulee kasvamaan merkittävästi ja tämä on aiheuttanut saneerauksen suunnittelun osalta haasteita. On kuitenkin selvää, että tilojen saneeraus on välttämätön. Heinolan kaupungilla ei ole muuta kirjastotoimintaan soveltuvaa kiinteistöä.

Tämän hetken arvion mukaan tilojen saneeraussuunnitelma on valmis ja kilpailutetaan syksyn aikana. Suunnitelman mukaan peruskorjaus alkaisi vuoden 2026 alussa ja kestäisi vuoden.

Kiinteistö Heinolan Tietokeskus Oy:n pienosakkaat ovat yhtä osakasta lukuun ottamatta tehneet Heinolan kaupungille osakkeiden myyntitarjouksen, jolla he tarjoavat kaupungille ostettavaksi Tietokeskuksen osakekantaa. Pienosakkaiden tarjous pitää sisällään takaisin vuokrausehdotuksen liiketilojen osalta, mikä ei kuitenkaan sido kaupunkia. Tarjoukset ovat CloudMeetingin Tiedostot-kansiossa.

Kaupunki pitää tilojen saneerausta tärkeänä ja toivoo sopimusratkaisua ajan ja kulujen säästämiseksi. Tietokeskuksen osakekannan hankinta ja tätä kautta myös lisätilojen saaminen kytkeytyy kuitenkin kaupungin näkökulmasta vahvasti myös laajempaan tilaratkaisujen etsintään. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista arvioida laajempaa kokonaisuutta. Näin ollen myös mm. kaupungintalon peruskorjauksen tarvetta ja tiloja on syytä tarkastella uudestaan kokonaiskuvan saamiseksi. Molempien kiinteistöjen laajamittainen saneeraus ei kaupungin talouden näkökulmasta ole tarkoituksenmukainen tai kestävä ratkaisu.

Tietokeskuksen osakekannan hankkiminen tilanteessa, jossa kaupungintalon kehittämisvastuu ympäristöineen on kaupungin vastuulla, ei ole taloudellisesti perusteltua ja kestävää. Hallintokortteli, jossa kaupungintalokin sijaitsee, on keskeisellä sijainnilla kaupunkirakenteessa ja kaupungilla on intressi Tietokeskuksen lisäksi varmistaa myös sen alueen kehittäminen jatkossa.

Tässä yhteydessä on tärkeää pohtia myös kaupungintalon toimintojen siirtoa. Tietokeskuksen tilojen saneeraus liittyy tähän tarkastelukokonaisuuteen. Edellä todettuun perustuen on perusteltua selvittää kaupungintalon ja valtuustotalon mahdollista kumppanuutta ja tai myyntiä kokonaisratkaisuna sekä lisäksi jatkoneuvotella Tietokeskuksen pienosakkaiden kanssa osakkeiden hankinnasta eli tarkastella asioita yhdessä. Tietokeskuksen osalta tulee neuvotteluiden aikana linjata se, onko kaupungin ostoehtona koko osakekannan saaminen haltuunsa. Lisäksi on selvää, että kaupungin tulee kohdella kaikkia pienosakkaita tasapuolisesti ja mahdolliset vastuut kiinteistön nykytilanteesta kuuluvat kaikille osakkaille. Osakkeiden mahdollinen hinta tulee arvioida kokonaistaloudellisesti.

Tiedoksianto

virallinen ote

tarjoajat
KOy Heinolan Tietokeskus