

## Karpalokodin kiinteistön myyminen

TL 15.11.2022 § 200

Valmistelija	tekninen johtaja Tikkanen Kari, 044 417 4600
Selostus	<p>Tekninen lautakunta teki 12.10.2021 § 176 päätöksen palvelutalo Karpalokodin peruskorjauksen hankesuunnitelman tekemisestä. Hankesuunnitelmaa ei kuitenkaan ole tehty alustavia kustannusarvioita lukuunottamatta.</p> <p>Sosteri on vuokralaisena Karpalokodissa ja tuottaa siellä vanhusten palveluasumista. Vuoden 2023 alusta alkaen vuokralaisena jatkaa Eloisa hyvinvointialue.</p> <p>Kaupunki on arvioinut, että rakennuksen vaatiman peruskorjauksen suuruusluokka on yli 7.000.000 €. Arvio perustuu keskimääräisiin toteutuneisiin peruskorjauksen neliöhintoihin sekä rakennusalan voimakkaaseen kustannusnousuun. Karpalokoti edustaa pohjaratkaisultaan ja toiminnoiltaan vuosikymmenten takaista toimintamallia palveluasumisessa, joka ei enää peruskorjattunakaan kiinteistönä täytä alan nykyisiä tehokkuusvaatimuksia. Kiinteistön peruskorjaukseen liittyy myös hallitsemattomia kustannustekijöitä, kuten haitta-aineet tai piiloviat, jotka nostavat kustannukset kestävämmälle tasolle vuokratasoa määritettäessä. Viime kädessä vuokralainen maksaa saneerauskustannukset ja sitoutuu mahdollisesti kymmeniksi vuosiksi epäkäytännöllisiin tiloihin korkealla vuokralla.</p> <p>Kaupunki on pyrkinyt viime vuosina vähentämään kiinteistöriskejä kaupungin kiinteistömässään osalta myymällä tarpeettomia kiinteistöjään. Ainoastaan oman palvelutuotannon vaatimat kiinteistöt pidetään kaupungin omistuksessa ja toimintakuntoisina. Sotetuotannon siirtyessä vuonna 2023 kokonaisuudessaan Eloisan tuotannoksi, ei Karpalokoti kuulu enää kaupungin kriittiseen kiinteistökantaan ja sen omistuksesta on mahdollista ja tarkoituksenmukaista luopua.</p> <p>Kaupunki on saanut ostotarjouksen Karpalokodista. Karpalokodista on pyydetty kaksi ulkopuolista AKA-kiinteistöarviota kauppahinnan arvioimiseksi (kokousmateriaalina luottamushenkilöiden extranetissa). Karpalokodin myyntipäätöstä ei ole tehty kaupunginvaltuustossa, joten jos myyntiä harkitaan, on päätös tehtävä.</p>
Lapsivaikutusten arviointi	Ei vaikutuksia.
Yritysvaikutusten arviointi	Kiinteistön myynti lisää paikkakunnalla olevien vuokrakiinteistöjen tarjontaa ja mahdollinen lisärakentaminen luo pysyviä työpaikkoja.
Esittelijä	Tekninen johtaja Tikkanen Kari
Päätösehdotus	Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Karpalokoti myydään 600.000 €:n hintaan esityslistaliitteenä A olevan tarjouksen (SALAINEN Julkisuuslaki 24 § kohta 20) tehneelle yhtiölle.
Käsittely	Aila Makkonen teki seuraavan, Tero Juutin, Pekka Kilpeläisen, Seppo Kososen ja Marjut Loikkasen kannattaman muutosehdotuksen: ”Esitän asian jättämistä pöydälle. Perustelut: Asian tuominen listalle herättää monta kysymystä. Neuvottelut Sosterin virkamiesten kanssa olisi

hyvä saada lautakunnan tietoon, kun on kysymys Sosterin palveluiden tuottamiseen liittyvä muutos.

Samoin Etelä-Savon hyvinvointialueen osalta. Onko käyty keskustelua heidän kanssaan ja ovatko he valmiita vuokraamaan yksityiseltä toimitiloja vai kuinka Karpalokodin asukkaille käy? Missähän asukkaat tulevaisuudessa ovat? Mitkä ovat mahdolliset heidän potilasturvallisuuteen vaikuttavat tekijät ja onko niitä? Nämäkin on hyvä meidän päätöksen tekijöiden tietää. Onko tietoa minkälaiset talousvaikutukset hyvinvointialueelle tästä kaupasta koituu?

Olen toki hyvin huolestunut mikäli henkilöstön kanssa ei ole noudatettu Ytlakia ja käyty asianmukaisia neuvotteluja. Tässä syyllistytään jopa yhteistoimintavelvoitteen rikkomiseen ja siitä seuraa rikosoikeudellinen vastuu ja mahdollinen rangaistus, mikäli näin on tapahtunut. Jos henkilöstölle ei ole tiedotettu, niin onko tiedottaminen lehden kautta se oikea tapa, kuten nyt tapahtuu.”

Kun asiassa oli tehty ehdotus, jonka hyväksyminen keskeyttäisi asian asiallisen käsittelyn tuli asiasta tehdä päätös. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä asian käsittelyn jatkamisen puolesta annettiin 6 jaa-ääntä (Kokko Lea, Leinonen Janne, Matilainen Jouni, Pajunen Riikka, Pesonen Teija ja Tynkkynen Krister) ja asian pöydälle jättämisen puolesta 5 ei-ääntä (Juuti Tero, Kilpeläinen Pekka, Kosonen Seppo, Makkonen Aila ja Loikkanen Marjut).

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus

Janne Leinonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.56.

Tekninen lautakunta piti kokoustaunon klo 18.56-19.02.

KH 21.11.2022 § 386

Valmistelija

tekninen johtaja Tikkanen Kari, 044 417 4600

Selostus

Teknisen lautakunnan 15.11.2022 § 200 selostus- ja päätösoosan mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginjohtajan 2. sij. Tuula Ahvonen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Karpalokoti myydään 600.000 €:n hintaan esityslistaliitteenä A olevan tarjouksen (SALAINEN Julkisuuslaki 24 § kohta 20) tehneelle yhtiölle.

Käsittely

Esteellisinä kokouksesta poistuivat pj. Anna-Kristiina Mikkonen, valt. pj Terho Kaskinen, valt. I vpj Eija Stenberg, valt. II vpj Seija Puputti, Kirsti Laamanen, Olli-Pekka Kristiansson, Panu Peitsaro, Jouni Koskela (Hall. 28 § 1. mom. k. 5). Anna-Kristiina Mikkosen varajäsen Mervi Lipsanen liittyi

kokoukseen klo 18.55 ja poistui esteellisenä ennen asian varsinaista käsittelyä (HallL 28 § 1. mom. k. 5).

Puheenjohtajana tämän asian kohdalla toimi II vpj Sanna Metsälä.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan siten, että asia palautetaan teknisen lautakunnan käsittelyyn ottaen huomioon esteellisyysääntely.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen

Toimenpiteet Tekninen lautakunta

TL 29.11.2022 § 217

Valmistelija Tekninen johtaja Tikkanen Kari, 044 417 4600

Selostus Kaupunginhallitus palautti asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi sen perusteella, että on syytä epäillä asian käsittelyyn osallistuneen esteellisiä luottamushenkilöitä.  
Asian selostus muutoin ensimmäisen käsittelyn mukaisesti.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Karpalokoti myydään 600.000 €:n hintaan esityslistaliitteenä A olevan tarjouksen (SALAINEN Julkisuuslaki 24 § kohta 20) tehneelle yhtiölle.

Käsittely Esteellisinä kokouksesta poistuivat Hannu Karvinen, Lea Kokko ja Tero Juuti (HallL 28 § 1. mom. k. 5). Tero Juutin varajäsen Paavo Luukkanen liittyi kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi klo 16.50.  
Tekninen lautakunta valitsi yksimielisesti väliaikaiseksi puheenjohtajaksi tämän asian käsittelyn ajaksi Seppo O. Kososen.

Timo Pulkkinen teki Marjut Loikkasen kannattaman esittelijän esityksestä poikkeavan muutosesityksen:

*Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, ettei Karpalokotia myydä esityslistan liitteenä A olevan tarjouksen (SALAINEN Julkisuuslaki 24 § kohta 20) yhtiölle.*

*Perusteluina ovat:*

*Hyvinvointialueella on käynnistetty sote-palveluiden kilpailuttaminen ja tavoitteena on, että palvelut tuotetaan omana toimintana. Karpalokodin myynti voi omalta osaltaan vaikeuttaa palveluiden tuottamista.*

*Tekninen toimi on käynnistänyt hankesuunnitelman Karpalokodin saneerauksen osalta, joten suunnitelma kokonaisuudessaan on syytä saada teknisen lautakunnan tietoisuuteen.*

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosesitys oli asiasta äänestettävä.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän esityksen puolesta annettiin 5 jaa-ääntä (Paavo Luukkanen, Janne Leinonen, Seppo O Kosonen, Teija Pesonen, Krister Tynkkynen) ja Timo Pulkkinen esityksen puolesta 3 ei-ääntä (Timo Pulkkinen, Marjut Loikkanen, Raisa Porvali).

Päätös Puheenjohtaja totesi, että tekninen lautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.

Timo Pulkkinen ja Marjut Loikkanen jättivät eriävän mielipiteensä pöytäkirjaan merkittäväksi.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto

KH 07.12.2022 § 402  
1249/10.03.02.05/2022

Valmistelija

tekninen johtaja Kari Tikkanen  
kari.tikkanen@savonlinna.fi, p. 044 417 4600  
vs. hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen  
markus.hamalainen@savonlinna.fi, p. 050 470 9394  
talousjohtaja Tuula Ahvonen  
tuula.ahvonen@savonlinna.fi, p. 050 575 8803

Selostus

Teknisen lautakunnan päätöksen 15.11.2022 § 200 selostus- ja päätösoosan mukaisesti ja sen lisäksi seuraavaa.

#### Taustaa

Ostotarjous koskee osoitteessa Mertajärventie 14, 57220 Savonlinna sijaitsevan palvelutalo Karpalokodin rakennusten ostoa. Tarjous ei koske maa-aluetta. Ostotarjouksen tehneen tahon tarkoituksena on tehdä maa-alueesta erillinen vuokrasopimus.

Kauppa on tarkoitus toteuttaa tarjouksen perusteella vuoden 2022 aikana. Tarjous on ehdollinen, eikä kaikki tarjouksen ehdot ole kaupungin toimenpiteistä riippuvaisia.

Kaupunginhallitus on kaupunvaltuustolle tekemässään vuoden 2023 talousarvioesityksessään (KH 14.11.2022 § 365, talousarvio vuodelle 2023 ja taloussuunnitelma vuosille 2023-2026) todennut seuraavaa:

#### S. 10:

Talouden tervehtämiseksi on keskeistä tehdä palveluverkoston liittyviä toimenpiteitä: Myydä tai purkaa ylimääräisiä kiinteistöjä, karsia palveluverkostoja ja suunnitella myös vapaa-aikaan liittyvät investoinnit optimaalisesti, samalla kriittisesti arvioiden.

#### S. 14:

Hyvinvointialueen aloittaessa on keskeistä varmistua sote-kiinteistöistä ja niiden mahdollisimman pitkistä vuokrasopimuksista. Kaupungille mahdollisesti jäävät sote-kiinteistöt tulee realisoida.

#### Taloudelliset vaikutukset

Kaupan kohteena oleva kokonaisuus vaatisi kaupungilta tulevaisuudessa mittavia peruskorjausinvestointeja, jotta se säilyisi toimintakuntoisena. Arvio tarvittavien korjausten määrästä on jopa 7.000.000 euroa. Yleisen kustannustason nousun myötä, inflaatiotason ollessa tällä hetkellä lähellä 10 % tasoa, on myös mahdollista, että tarvittavien korjausinvestointien summa nousee vielä aikaisemmin arvioidusta. Mikäli investointi olisi arvioidun suuruinen, vuotuisia käyttötaloutta rasittavia poistoja aiheutuisi tästä korjausinvestoinnista n. 467.000 euroa vuosittain, seuraavien 15 vuoden ajan. Kustannusten noustessa vuotuinen vaikutus on suurempi. Kaupungin investointitaso on jo nyt hyvin korkea verrattuna arvioituun vuosikatteen määrään.

Vuosikatteen ylittävä määrä investoinneista rahoitetaan lainarahalla, jonka hinta on myös noussut. Nousevat lainakustannukset rasittavat kaupungin tulosta. Korkotason ollessa tällä hetkellä noin 3 %:n tasossa mahdollisesta 7.000.000 korjausinvestoinnista aiheutuisi kaupungille arviolta noin 200.000 euroa korkokustannuksia vuosittain. Sote-kiinteistöt eivät ole kaupungin toiminnassa kriittisiä ja keskeisiä rakennuksia hyvinvointialueen aloituksen jälkeen.

Kaupungille jäävä kiinteistö muodostaa kaupungille riskin. Kiinteistön vuokrasopimus on määräaikainen, lyhyellä irtisanomisajalla. Sopimuksen päättyessä on mahdollista, että kiinteistö investointeineen on edelleen kaupungin taseessa ja kohteeseen voi olla hankala löytää uutta vuokralaista tai muuta soveltuvaa käyttötarkoitusta. Kaupungin omistuksessa oleva kiinteistö rasittaa kaupungin käyttötaloutta lämmityskustannusten ja korjauskustannusten osalta. Nämä kustannukset ovat myös nousussa. Nousevia käyttökustannuksia ei suoraan saada täysimääräisesti siirrettyä perittyihin vuokriin vaan nousevista kustannuksista osa jää rasittamaan kaupungin käyttötaloutta. Tilanteessa missä kiinteistössä ei ole ollenkaan vuokralaista, kustannukset jäävät kokonaan rasittamaan kaupungin käyttötaloutta.

Myytävä kohde on kaupungin vuokratontilla, vuotuinen vuokratuotto kaupungille on noin 24.000 euroa. Kaupunki saa lisäksi kiinteistöverotuloa tästä kiinteistöstä. Nämä ovat kaupungille uusia tulovirtoja, jotka tulisivat kaupan myötä.

Ostotarjouksen mukaisella 600.000 euron kauppahinnalla (50% tasearvosta) tehtävästä kaupasta aiheutuu kaupungille kaupantekovuonna 600.000 euron suuruinen myyntitappio. Myyntitappio on kertaluonteinen ja se voidaan kattaa edellisten tilikausien kertyneestä ylijäämästä. Talousarvio- ja -suunnitelmavuosille vaikutus on käyttökustannuksia ja riskejä merkittävästi pienentävä.

#### Toimivalta

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto käyttää kunnan päätösvaltaa. Kuntalain 91 §:n mukaan valtuusto siirtää toimivaltaansa hallintosäännöllä muille kunnan toimielimille sekä luottamushenkilöille tai viranhaltijoille. Hallintosäännössä ei ole määräyksiä Karpalokodin kaltaisen rakennuksen myyntiä koskevasta toimivallasta. Näin ollen valtuuston toimivaltaan kuuluu päättää Karpalokodin rakennusten ostotarjouksen hyväksymisestä.

Liitteet: Samat kuin päätöksissä TL 15.11.2022 § 200, KH 21.11.2022 § 386 ja TL 29.11.2022 § 217

Lapsivaikutusten arviointi Asialle ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä Hallintojohtaja-kaupunginlakimies Hämäläinen Markus

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan 2.11.2022 päivätyn Karpalokodin rakennuksia koskevan ostotarjouksen siten, että kauppahinta on vähintään 600.000 euroa.

Käsittely Puheenjohtajana toimi II vpj. Sanna Metsälä.

Käsittely	Anja Backman teki esittelijän esityksensä poikkeavan esityksen: <i>“Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan 2.11.2022 päivätyn Karpalokodin rakennuksia koskevan ostotarjouksen siten, että kauppahinta on vähintään 800.000 euroa.”</i>
	Puheenjohtaja totesi, että Anja Backmanin esitys raukesi kannattamattomana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaupunginvaltuusto