

Sopimus Retretin konkurssipesän kanssa

KH 19.01.2026
660/14.02.00/2024

Valmistelija

Yrityspalvelujohtaja Juha Turtiainen
juha.turtiainen@savonlinna.fi, 044-5715853

Selostus

Kaupunginhallitus on käsitellyt Retretin tilannetta vuonna 2025 kokouksissaan [10.2.2025 § 32](#) sekä [10.3.2025 § 73](#). Tuolloin kaupunginhallitus päätti seuraavaa:

Kaupunki jatkaa Retretti -hankkeen valmistelua ja kaupunki päättää varautua perustamaan yhtiön, jonka nimiin kiinteistö hankintaan ja jonka hankintaa varten yhtiötä pääomitetään myöhemmin päätettävällä tavalla. Lisäksi jatketaan sponsoreiden ja operaattoreiden hakemista Lopullinen investointipäätös tehdään sen jälkeen kun valtio on tehnyt riittävän investointitukipäätöksen. Kaupunki varautuu pääomittamaan investointia tarvittavalla kaupungin rahoitusosuudella. Savonlinnan kaupunki päättää hakea valtion rahoitusta hanketta varten perustettavalle yhtiölle 80 % kokonaiskustannuksista (arvio tuesta 8,4 miljoonaa euroa) ja sitoutuu tarvittavaan omarahoitusosuuteen.

Tilanne joulukuussa 2025

Konkurssipesä on realisoinut pesän irtaimen omaisuuden ja yrittänyt realisoida myös Retretin kiinteistön siinä onnistumatta. Neuvottelut potentiaalisten ostajien kanssa ovat päättyneet ja konkurssipesä on ilmoittanut sähkön toimittajalle, että pesällä ei ole varoja maksaa kiinteistön ylläpitoon tarvittavaa sähköä 1.1.2026 alkaen. Sähköjen katkaiseminen aiheuttaa pumppujen pysähtymisen ja veden pinnan nousemisen luolastoon. Suurempi haitta osittain jo saneeratulle kiinteistölle aiheutuu ilmastointikoneiden ja lämmityksen katkeamisesta, joka johtaa luolastossa kosteustasapainon nousemiseen ja luolastoon jo toteutetun tekniikan vikaantumiseen. Sähköjen katkeaminen lisää luolaston valmiiksisaattamisen investointikustannuksia.

Yksityisenä investointina nykyisessä taloustilanteessa Retretin luolan valmiiksi saattaminen ei ole käynnistynyt huolimatta siitä, että pesä on pyrkinyt myymään luolastoa ilman pohjahintaa.

Jos Retretin valmiiksi rakentaminen nähdään merkittävänä ratkaisuna ympärivuotisen tapahtuma-areenan ja elämyskohteen luomiseksi – mahdollistamaan suuret tapahtumat, joille Savonlinnassa ei nykyisin ole riittäviä fasilitetteja – tulisi vakavasti harkita vaihtoehtoa, jossa Savonlinnan kaupunki tai Savonlinnan Yritystilat Oy toteuttaa luolaston loppuun rakentamisen. Tämä taas edellyttää, että

kilpailutuksen kautta löytyy uskottava toimija, joka vastaa ympärivuotisesta tapahtuma- ja elämystoiminnasta. Kokonaisuudessaan luolaston loppuunsaattamisen hanke edellyttää vielä jatkoselvityksiä. Jotta luolaston loppuun saattamisen investoinnin kustannukset eivät kasvaisi jatkoselvitysten toteuttamisen aikana, tulisi konkurssipesän kanssa sopia kiinteistön ylläpidon kustannuksista selvitysjakson ajalta sekä kiinteistön kauppahinnasta, mikäli kaupunki tarvittavien selvitysten perusteella päätyy siihen, että haluaa hankkia kohteen omistukseensa.

Konkurssipesältä saatujen tietojen mukaan 12 kk:n ylläpitosopimuksen kustannukset ovat 18 000 – 30 000 €, eli 1.500 – 2.500 € / kuukausi. Lisäksi kiinteistövero on 20 000 €. Ylläpitokustannukset koostuvat pääasiassa sähköstä ja sen siirrosta, teknisestä ylläpidosta

Retretin kiinteistön ostamisesta päättäminen edellyttää, että luolasto pitää suunnitella valmiiksi ja toteuttaa urakoiden kilpailutus, jotta saadaan pitävät kokonaiskustannukset ja tarvittavat reunaehdot luolatoimijan kilpailuttamiselle. Valmisteluhankkeen kokonaiskustannukset ovat arviolta n. 70 000 €.

Kiinteistön ostaminen on ajankohtaista vasta, kun kilpailutuksen kautta on saatu uskottava toimija Retretin luolaston operaattoriksi.

Asian arviointia

Vaikutustenarviointia ja toimenpiteen arviointia kunnan tehtävien ja toimialan osalta on toteutettu laajasti jo aikaisempien kaupunginhallitusten päätösten yhteydessä, jonka vuoksi tässä päätöksessä viitataan niihin: [10.2.2025 § 32 sekä 10.3.2025 § 73](#).

Konkurssipesän kanssa tehtävässä sopimuksessa on kyse yksityisoikeudellisesta vastikkeellisesta sopimuksesta, jolla kaupunki omassa intressissään sitoutuu määrääjäksi rahoittamaan kiinteistön ylläpitokuluja sen selvittämiseksi ja arvioimiseksi, voiko Retretti-kiinteistössä tuottaa julkisia palvelutehtäviä, kuten museo- tai vastaavaa toimintaa tai osaksi tai kokonaan markkinaehtoista toimintaa esimerkiksi konsertti- ja tapahtuma-areenana.

Edellä mainittu selvitys- ja arviointityö on kesken, eikä sitä voitu toteuttaa nopeammassa aikataulussa.

Kaupungilla ei kuitenkaan ole velvollisuutta ostaa kiinteistö ja selvyiden vuoksi todetaan, ettei kyse ole maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaisesta kiinteistökaupan esisopimuksesta. Mikäli kaupunki päätyy sopimuksen voimassa ollessa ostamaan kiinteistön, kaupungin siihen mennessä maksamat ylläpitokustannukset hyvitetään kaupungille kauppahinnan alennuksena. Mikäli kaupunki ei päädy sopimuksen voimassa ollessa ostamaan kiinteistöä, jäävät kustannukset kaupungin vastattavaksi.

Toimivalta	Kuntalaki 39 §
Esittelijä	Vt. kaupunginjohtaja Hämäläinen Markus
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy sen, että kaupunki sitoutuu vastaamaan enintään 70.000 euron selostusosassa kuvatuista Retretin kiinteistön ylläpitokuluista enintään 12 kuukauden ajaksi ehdolla, että sopijapuoli sitoutuu hyvittämään kaupungin suorittaman osuuden kauppahinnasta jos kaupunki tai sen määräysvallassa oleva yhteisö hankkii Retretti-kiinteistön omistukseensa konkurssipesältä tai Retretti-kiinteistön vakuudenhaltijalta.
Päätös	
Toimenpiteet	Yrityspalvelujohtaja