

Kerimäen varikon rakennusten myynti ja määräalan vuokraaminen kiinteistöstä 740-565-4-629

TL 05.05.2026 § 86

447/10.03.02.05/2026

Valmistelija

kiinteistöjohtaja Kai Andersin
kai.andersin@savonlinna.fi, p. 044 417 4756
maankäyttöasiantuntija Petra Junnila
petra.junnila@savonlinna.fi, p. 044 417 4670

Selostus

Savonlinnan kaupunki omistaa osoitteessa Nikkarintie 3, 58200 Kerimäki vanhan Kerimäen varikon rakennukset. Kiinteistöillä 740-565-4-629 sijaitsevien kaupungin omistamien rakennusten (hallirakennus, varastorakennus ja sosiaalitalo) kerrosala on yhteensä 976 k-m². Lisäksi varikkoalueella sijaitsee useita puurakenteisia pieniä kylmiä varastotiloja. Kaupungilla ei ole rakennuksille omaa käyttöä.

Rakennukset sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan mukaisella teollisuusrakennusten korttelialueella (T). Rakennuksista ei ole tehty rakennusteknisiä kuntoarvioita.

Tarjous rakennuksista ja vuokraoikeudesta

Saine Yhtiöt Oy on tehnyt ko. rakennuksista ja vuokrattavasta määräalasta 90.000 euron suuruisen ostotarjouksen 9.2.2026. Ostotarjous on voimassa 8.5.2026 asti. Ostotarjous ehtoineen on liitteinä A.

Saine Yhtiöt Oy on perheyrittäjä, jonka pääasiallinen liiketoiminta koostuu Karelia-ikkunoiden MEK ikkunatuotannosta. Ko. tuotteita valmistetaan Kerimäellä yhtiön omistamissa tuotantotiloissa. Kaupungin omistamien Kerimäen varikon rakennusten myynti ja määräalan vuokraus mahdollistaa Saine Yhtiöt Oy:lle merkittävän tuotantokapasiteetin kasvattamisen, toiminnan laajentamisen ja kehittämisen Kerimäellä.

Rakennusten myynti

Savonlinnan kaupungin ja ostajan välillä solmitaan rakennusten myyntiä koskeva kauppakirja. Samanaikaisesti rakennusten kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitetaan maanvuokrasopimus, jossa ostajalle vuokrataan määräala Savonlinnan kaupungin Kerimäen teollisuusalueella sijaitsevasta Herttua-nimisestä kiinteistöstä. Rakennusten kauppakirjaluonnos on liitteenä B.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Myytävistä rakennuksista on tehty ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistönarvioijan laatima arviokirja. Arviokirja on päivätty 6.2.2026. Arviokirja on liitteenä C.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Ostotarjouksen mukainen kauppahinta vastaa arviokirjassa määriteltyä markkina-arvoa sen tarkkuusrajat huomioon ottaen. Näiltä osin ostotarjouksen voidaan todeta vastaavan kohteen markkinaperusteista hintaa. Näin ollen kauppa on SEUT 107 § ja 108 § artiklan mukainen, eikä sisällä tukea, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä.

Alueen vuokraaminen

Savonlinnan kaupungin ja ostajan välillä solmitaan samanaikaisesti rakennusten myynnin kanssa pitkäaikainen maanvuokrasopimus koskien rakennusten pitämiseksi tarvittavaa vuokra-aluetta. Maanvuokrasopimuksen mukaisesti alue vuokrataan asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Tekninen lautakunta on 20.1.2026 § 7 hyväksynyt Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaisen hinnoittelujen tarkistamisen. Hinnoittelu on kuntalain 130 §:n mukainen ja se perustuu puolueettomaan arvioon Savonlinnan yritystonttien markkinaperusteisesta arvosta. Kerimäellä yritystonttien perushinnaksi on vahvistettu 1300 € + 2,00 €/m². Toimitilapalvelun myydessä rakennuksia on sovittu, että maa-alue vuokrataan ja vuokra on 5 % perushinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kiinteistöstä 740-565-4-629, Herttuala, vuokrataan ostajalle määräala seuraavin ehdoin: Vuokrattavan alueen pinta-ala noin 6985 m², vuokra-aika 25 vuotta ja vuokran määrä 763,50 €/vuosi. Vuokauksessa noudatetaan tavanomaisia maanvuokrausehtoja.

Kartta vuokrattavasta määräalasta on liitteenä D.

Yritysvaikutusten arviointi Rakennusten myynnillä ja määräalan vuokrauksella on positiivisia vaikutuksia sekä yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen että työllisyyteen.

Toimivalta Hallintosääntö 12 luku 78 §

Esittelijä Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että kiinteistöllä 740-565-4-629, osoitteessa Nikkarintie 3, 58200 Kerimäki sijaitsevat kaupungin omistamat rakennukset (hallirakennus, varastorakennus ja sosiaalitila) kerrosalaltaan yhteensä 976 k-m² ja alueella sijaitsevat puurakenteiset kylmät varastotilat myydään ostotarjouksen tehneelle Saine Yhtiöt Oy:lle 90.000 euron kauppahinnalla liitteenä olevasta kauppakirjasta ilmenevin ehdoin. Lisäksi tekninen lautakunta päättää vuokrata Saine Yhtiöt Oy:lle määräalan kiinteistöstä 740-565-4-629 selostusosassa mainituin ehdoin.

Lautakunta valtuuttaa kiinteistöjohtajan tai hänen määräämänsä muun viranhaltijan allekirjoittamaan kauppakirjan ja maankäyttöasiantuntijan tai hänen määräämänsä muun viranhaltijan allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Saine Yhtiöt Oy

Toimenpiteet

Kiinteistöjohtaja
Maankäyttöasiantuntija