

Tonttien 167-11-1136-3 ja 167-11-1136-4 myyminen Rantakylästä kahden 60-paikkaisten ikääntyneiden asumispalveluysikköä varten

KRAKLIK 18.11.2025 § 148
1831/10.00.02.01/2025

Joensuun kaupunki omistaa Rantakylän kaupunginosassa tontit 167-11-1136-3 ja 167-11-1136-4, osoitteessa Rantakylänkatu 10-12, 80160 Joensuu. Tontin 167-11-1136-3 pinta-ala on 6615 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3638 k-m². Tontin 167-11-1136-4 pinta-ala on 6573 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3615 k-m². Kiinteistöt ovat osoitetut Rantakylän (11) kaupunginosan korttelin 1133, 1134 ja 1136 osan sekä katu- ja virkistysalueen asemakaavan muutoksessa kaavamerkinnällä AKR (Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue).

Pohjois-Karjalan hankintatoimi kilpailutti Pohjois-Karjalan hyvinvointialue Siun soten toimeksi antamana tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti kahden (2) uuden 60-paikkaisen asumispalveluysikön rakennusurakan hankinnan, jonka tilaaja (Siun sote) vuokraa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kyseessä on ikääntyneiden ympärivuorokautinen ja yhteisöllinen asuminen.

Hankintaan sisältyy Joensuun kaupungin Rantakylän alueelle, osoite Rantakylänkatu 10 ja 12, tonteille 167-11-1136-3 ja 167-11-1136-4, rakennutettavien 60-paikkaisten ikääntyneiden asumispalveluysiköiden (ympärivuorokautinen ja yhteisöllinen asuminen) toimitilainvestointi ja toteutus valmiiksi sisältäen mm. rakennuttamisen, suunnittelun, varsinaisen rakentamisen sekä ylläpidon (kunnossapito ja kiinteistönhoito) vuokra-aikana.

Joensuun kaupunki on ilmoittanut tonttien 30.9.2025 voimassa olleet myyntiehdot Siun sotelle heidän järjestämää kilpailutusta varten, joilla tontit myytäisiin järjestetyn kilpailun voittaneelle taholle:

- Kauppahinta tontille 167-11-1136-3 on viisisataaneljäkymmentäviisituhatta seitsemäsataa (545 700) euroa. Kauppahinta on sidottu vuoden 2024 keski-indeksin pistelukuun 2332.
- Kauppahinta tontille 167-11-1136-4 on viisisataaneljäkymmentäkaksituhatta kaksisataaviisikymmentä (542 250) euroa. Kauppahinta on sidottu vuoden 2024 keski-indeksin pistelukuun 2332.

Pohjois-Karjalan hankintatoimi on tehnyt 3.11.2025 § 22 päätöksen, että sopimus Pohjois-Karjalan hyvinvointialue Siun soten kahden (2) uuden 60-paikkaisen asumispalveluysikön rakentamisesta tehdään kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa. Joensuun kaupunki on käynyt neuvotteluja hankintatoimen tekemän päätöksen jälkeen kiinteistöjen myynnistä ja niihin liittyvistä ehdoista Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa.

Palveluasumistoimintojen sijoittuminen entisen ja puretun Rantakylän koulun alueelle on kaupungin palveluverkon näkökulmasta tarkoituksenmukaista ja tukee alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kyseiset tontit on kaavoitettu nimenomaan kahden tehostetun palveluasumisen kohteen toteuttamisen mahdollistamiseksi Rantakylään.

Kiinteistöjen kaupoissa noudatetaan Joensuun kaupungin maapoliittista ohjelmaa 2018-2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54).

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle tai sen perustamien yhtiöiden lukuun 6615 m² suuruisen ja rakennusoikeudeltaan 3638 k-m² kokoisen tontin 167-11-1136-3 sekä 6573 m² suuruisen ja rakennusoikeudeltaan 3615 k-m² kokoisen tontin 167-11-1136-4 kahden (2) uuden 60 -paikkaisen asumispalveluyksikön rakentamista varten seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin viranhaltijavaltuuksin määritellyin ehdoin:

Kauppahinta tontille 167-11-1136-3 on viisisataaneljäkymmentäviisituhatta seitsemänsataa (545 700) euroa. Kauppahinta on sidottu vuoden 2024 keski-indeksin pistelukuun 2332 ja on voimassa vuoden 2025 puolella tehtävässä kiinteistökaupassa. Jos kauppa tehdään vuoden 2026 puolella, tarkistetaan kauppahintaa elinkustannusindeksi vuoden 2025 keski-indeksilukua vastaavaksi, mikäli näin määräytyvä kauppahinta olisi vuoden 2024 keski-indeksin perusteella määräytyvää korkeampi. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kauppahinta tontille 167-11-1136-4 on viisisataaneljäkymmentäkaksituhatta kaksisataaviisikymmentä (542 250) euroa. Kauppahinta on sidottu vuoden 2024 keski-indeksin pistelukuun 2332 ja on voimassa vuoden 2025 puolella tehtävässä kiinteistökaupassa. Jos kauppa tehdään vuoden 2026 puolella, tarkistetaan kauppahintaa elinkustannusindeksi vuoden 2025 keski-indeksilukua vastaavaksi, mikäli näin määräytyvä kauppahinta olisi vuoden 2024 keski-indeksin perusteella määräytyvää korkeampi. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppahinnat ovat maksettu ja kun sekä myyjä että ostaja ovat omalta osaltaan hyväksyneet kauppakirjat ja allekirjoittaneet ne.

Ostaja vastaa kaupoista menevistä varainsiirtoveroista. Ostaja sitoutuu hakemaan kaupan kohteille lainhuutoja ja vastaa myös kustannuksellaan lohkomiskustannuksista ja muista kiinteistönmuodostamiskustannuksista. Ostaja vastaa myös kaupanvahvistajan palkkiosta tai sähköisen kaupankäynnin kuluista.

Kaupan kohteiden veroista ja julkisoikeudellisista maksuista, joiden maksuunpanon peruste on aika ennen kaupantekopäivää vastaa myyjä ja sen jälkeen niistä vastaa ostaja. Niin ikään kaupan kohteisiin liittyvistä ylläpito- ym. kuluista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan, vastaa myyjä, ja tämän jälkeiseen aikaan kohdistuvista kuluista vastaa ostaja.

Tonteille on kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjojen allekirjoittamisesta rakennettava asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset 60 paikkaiset tehostetun palveluasumisen yksiköt siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi tehdä niissä osittaisen loppukatselmukset, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.

Mikäli ostaja olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa tai olennaisesti muuttaa rakennuksiin suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä enintään kauppahinnan

mukainen rahamäärä, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle tai lupaa poiketa suunnitelmista asemakaavan sallimissa rajoissa.

Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan tai osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kahden (2) vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Jos ostaja luovuttaa rakentamattoman tontin, on hän velvollinen maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan mukaisen rahamäärän, ellei kaupunki myönnä vapautusta tai huojoennusta sopimussakon suorittamisvelvollisuudesta. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes tontille rakennettavien rakennusten käyttöönottokatselmus on hyväksytty.

Tonttien rakennusoikeuksista on käytettävä vähintään 66 % ellei kaupunki myönnä tästä poikkeusta. Mikäli rakennusoikeutta on pysyvästi ollut käyttämättä sallittua vähemmän vähintään viisi (5) vuotta kaupantekopäivästä lukien, kaupungilla on oikeus periä kaupanteosta lukien vuotuista sopimussakkoa 10 % vuodessa tonttien myyntihinnasta.

Suomen Hoiva ja Asunto Oy vastaa perustettavien yhtiöiden kanssa yhteisvastuullisesti kauppakirjassa sovittujen velvoitteiden täyttämisestä sekä velvoitteiden rikkomisesta mahdollisesti seuraavasta sopimussakosta.

Kauppa tonteista on tehtävä kahden (2) kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaistumisesta tai muuten tämä päätös raukeaa.

Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.