

Kiinteistöjen myyminen Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle

195/10.03.03.02/2026

Kaupunginhallitus 11.05.2026 § 138

Kiteen kaupungin voimassa olevan hallintosäännön (kv 7.4.2025 § 20) 11 §:n 50 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden (kiinteistöt, tontit, määräalat jne.) ja rakennusten hankkimisesta, ostamisesta, myymisestä ja vaihtamisesta talousarvion toimintavaltuuksien määräämissä rajoissa valtuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Kiteen kaupungin vuoden 2026 talousarviossa ei ole annettu euromääräistä myyntivaltuutusta kaupunginhallitukselle.

Kiteen kaupunki on käynyt neuvotteluja alla olevien Sote-kiinteistöjen myymisestä Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen kanssa siten, että rakennusten ja liittymien kauppasumma on määritelty 31.12.2025 tasearvon mukaisesti alla olevan taulukon mukaisesti:

	Rakennukset	Liittymät	Yhteensä
Kiteen terveyskeskus	3 878 474,54	20 670,84	3 899 145,38
Kiteen paloasema	1 727 133,31	53 835,00	1 780 968,31
Yhteensä			5 680 113,69

Maapohjat eivät sisälly kyseisiin kauppoihin, vaan ne vuokrataan erillisen sopimuksen perusteella.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen ostotarjoukseen sisältyvä rakennusten kauppasumman muutos perustuu valtioneuvoston päätökseen VM/2026/36, missä valtioneuvosto on päättänyt Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen vuoden 2026 lainanottovaltuuden muuttamisesta. Päätöksessä lainanottovaltuuden muuttamisen yhtenä ehtona on, että kiinteistöhankinnoissa pidetään kiinni tasearvopohjaisesta hinnoittelusta ja käytetään enintään kuntien ilmoittamia vuoden 2025 tasearvoja.

Kuntalain (410/2015) 130 § velvoittaa kuntia selvittämään kiinteistön markkina-arvon kiinteistön myynti- tai ostopäätöstä tehdessä. Kiinteistöjen markkina-arvot ovat selvitetty oheismateriaalina olevilla kiinteistöarvioilla.

Paloasemasta teetetyn arviokirjan mukaan rakennuksen arvo liittymineen on noin 1 413 000 euroa (miljoona neljäsataakolmetoistatuhatta euroa). Arvion tarkkuus on +/- 15 %. Kauppahinnaksi on esitetty rakennuksen ja liittymien tasearvoon perustava 1 780 968,31 euroa (yksi miljoona seitsemänsataakahdeksankymmentätuhatta yhdeksänsataakuusikymmentäkahdeksan pilkku kolmekymmentäyksi euroa). Kohteen kauppahinta ylittää arviokirjassa määritellyn

Terveyskeskuksesta teetetyn arviokirjan mukaan rakennuksen arvo liittymineen on noin 5 221 000 euroa (viisi miljoonaa kaksisataakaksikymmentäyksi euroa). Arvion tarkkuus on +/- 15 %. Kauppahinnaksi on esitetty rakennuksen ja liittymien tasearvoon perustava 3 899 145,38 euroa (kolme miljoonaa kahdeksansataayhdeksänkymmentäyhdeksätuhatta

sataneljäkymmentäviisi pilkku kolmekymmentäkahdeksan euroa). Kohteen kauppahinta alittaa arviokirjassa määriteltyyn.

	Myyntihinta	Markkina-arvo	Arvion marginaalia - 15 %	Myyntihinta suhteessa alimman arvion tasoon
Terveyskeskus	3 899 145,38	5 221 000,00	4 437 850,00	-538 704,62
Paloasema	1 780 968,31	1 413 000,00	1 201 050,00	579 918,31
Yhteensä	5 680 113,69	6 634 000,00	5 638 900,00	41 213,69

Yksittäisten kohteiden myyntihinnat poikkeavat arviokirjoissa esitetyistä arvoista eri suuntiin, mutta kohteiden yhteenlaskettu myyntihinta ylittää arvioiden –15 prosentin alarajan 41 213,69 eurolla.

Arviointien perusteella kokonaishintaa voidaan pitää hyväksyttävänä. Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen ostotarjous perustuu kiinteistöjen tasearvoihin ja siten poikkeaa markkina-arvosta terveyskeskuksen osalta alittaen arvion, mutta paloaseman osalta ylittäen arvion edellä esitetyn mukaisesti. Koska kiinteistöt myydään kokonaisuutena, voidaan sovittua kokonaiskauppahinta pitää hyväksyttävänä ja markkina-arvon mukaisena.

Rakennuksille on myönnetty yhteensä avustuksia 545 375 euroa. Myönnettyjen avustusten ehtona on molempien kohteiden osalta ollut, että kohteen käyttötarkoitus ei saa muuttua. Sosiaali- ja terveydenhuollon suunnittelusta ja valtionosuudesta annetun lain (733/1992) 30 §:ssä määrätään, että jos perustamishankkeeseen saatua valtionosuutta vastaava suhteellinen osa hankitun omaisuuden käyvästä arvosta voidaan kokonaan tai osaksi määrätä palautettavaksi valtiolle, jos hankittu omaisuus luovutetaan toiselle taikka jos toiminta lopetetaan tai omaisuuden käyttötarkoitusta muutetaan pysyvästi eikä omaisuutta käytetä muuhun valtionosuuteen oikeuttavaan toimintaan. Kohteen käyttötarkoitusta ei ole ostajan antamien tietojen mukaan tarkoitus muuttaa.

Kaupunginhallitus käsittelee tarkemmat kaupan ehdot ja hyväksyy kauppakirjat kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen, mikäli kiinteistö päätetään myydä.

Oheismateriaalina kiinteistöjen arviokirjat.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, puh. 040 105 2002, kaisa.lappalainen@kitee.fi ja hallintopäällikkö Tuuli Ikäheimonen, puh. 040 105 1011, tuuli.ikaheimonen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. päättää myydä paloaseman ja terveyskeskuksen Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle 31.12.2025 tasearvojen mukaisesti ja
2. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään yksityiskohtaiset kaupan ehdot ja kauppakirjan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Eeva-Liisa Auvinen ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi: aluehallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.