

Kiinteistöjärjestely Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen kanssa

KH 09.06.2025 § 239
923/02.07.00.00/2025

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen ostotarjous kolmesta kiinteistöstä

Joensuun kaupunki on saanut 15.5.2025 hyvinvointialuejohtaja Kirsi Leivoselta Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen (Y-tunnus: 3221317–4) tarjouksen eräistä Joensuun kantakaupungin kiinteistöistä. Tarjouksessa esitetyt kiinteistöt ovat seuraavat:

- Siilaisen terveys- ja ravintokeskus, osoitteessa Noljakantie 17, kiinteistötunnus 167-18-1803-6
- Joensuun Paloasema ja varastorakennus, osoitteessa Noljakantie 4 kiinteistötunnus 167-18-1802-2 sekä
- Pekkalan Paloasema ja varastorakennus, osoitteessa Pekkalankatu 4 kiinteistötunnus 167-13-1310-5.

Hyvinvointialueen tarjous on 40,9 milj.euroa (rakennukset) ja enintään 3,6 milj.euroa (maa-alueet) eli yhteensä 44,5 milj.euroa. Tarjous on jätetty ehdollisena liittyen hyvinvointialueen päätöksentekoon ja siihen liittyvään valtioneuvoston hyväksymiskäsittelyyn. Tarjouksen mukainen voimassaoloaika on 31.5.2025 saakka, mutta hyvinvointialuejohtaja on sähköpostitse ilmoittanut ehdollisen tarjouksen voimassaoloajan jatkamisesta kesäkuun loppuun saakka. Tarjouksessa esitetty kaupantekopäivä on 2.1.2026, koska kaupan toteuttaminen tapahtuu hyvinvointialueen vuoden 2026 lainanottovaltuudella. Koko kauppahinta maksetaan 14 vuorokauden kuluessa kaupantekohetkestä.

Joensuun kaupunki on teetättänyt hyvinvointialueen tarjouksen mukaisista kiinteistöistä arvonmäärittelyn vuonna 2025. Arvon määritykset ovat suorittaneet FCG ja Itä-Suomen Kiinteistöarviointi Oy, Mikko Rautiainen. Tehtyjen arviointien perusteella tarjottua kokonaishintaa voidaan pitää hyväksyttävänä.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen käytössä olevat muut kiinteistöt, jotka esitetään myytäväksi

Vuoden 2023 talousarviossa on hyvinvointialueen käytössä olevat kiinteistöt päätetty yhtiöittää ja vuoden 2025 talousarviossa on tarkennettu, että ne kiinteistöt, joita ei siirretä yhtiöön joko myydään tai puretaan. Hyvinvointialueen käytössä olevan, kaupungin omistaman kiinteistökokonaisuuden kokonaistarkastelun tuloksena on katsottu tarkoituksenmukaisimmaksi ratkaisuksi, että hyvinvointialueen ilmoituksen mukaan jatkossakin hyvinvointialueen käytössä olevien kiinteistöjen omistajana ei ole kaupunki tai kaupungin tytäryhtiö. Tämän vuoksi seuraavien kiinteistöjen myynti tulisi mahdollistaa:

- Ahvenisen entinen koulu pihapiireineen osoitteessa Murikantie 91, noin 7000 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 167-435-40-78
- Koivupihan hoitokoti tontteineen osoitteessa Kirkkokatu 13, kiinteistötunnus 167-3-45-13
- Enon paloasema tonttijaossa osoitettuine tontteineen osoitteessa Kunnantie 7, lohkomalla muodostuvan tontin kiinteistötunnus 167-40-44-7

- Tuupovaaran paloasema ja öljyntorjuntavarasto tonttijaossa osoitettuine tontteineen osoitteessa Virastotie 26b, lohkomalla muodostuvan tontin kiinteistötunnus 167-29-22-2
- Hammaslahden paloasema ja öljyntorjuntavarasto tonttijaossa osoitettuine tontteineen osoitteessa Olkkolantie 2, lohkomalla muodostuvan tontin kiinteistötunnus 167-30-70-1 sekä
- Reijolan paloasema (Mulontie 12 teollisuushalli) tontteineen osoitteessa Mulontie 12, kiinteistötunnus 167-32-86-4

Muut vuonna 2025 hyvinvointialueen käytössä olevat Joensuun kaupungin tilat

Muut Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen nyt käytössä olevat rakennukset/tilat (käyttöaste yli 50 % koko rakennuksesta) ja niihin vuonna 2025 neuvoteltavat vuokrasopimukset siirretään Joensuun kaupungin olemassa oleville yhtiöille kaupunginvaltuuston vuoden 2023 talousarviokirjauksen mukaisesti. Siirto yhtiöihin tehdään kiinteistökauppana tai apporttina. Kiinteistökaupassa kaupunki myy kiinteistöt omistamalleen yhtiölle ja yhtiö vastaa varainsiirtoverosta. Apportti tarkoittaa osakeyhtiössä omaisuuden, joka ei ole rahaa, sijoittamista osakepääomana. Apporttitapauksessa ei hyvinvointialueen käytössä olevan kiinteistön siirtyessä yhtiöön määrätä varainsiirtoveroa.

Hyvinvointialueelta 22.5.2025 saadun vuokraesityksen perusteella yhtiöille siirrettävät kohteet ovat:

- Kiihtelysvaaran Vaahterapiha, osoitteessa Taanotie 4 a
- Rantakylän hyvinvointiasema, osoitteessa Ruoritie 3
- Enon kunnanvirasto/terveysasema, osoitteessa Kunnantie 2 sekä
- Kiihtelyspirtti, osoitteessa Aprakkatie 2.

Joensuun kaupungin näkemys on edelleen se, että hyvinvointialueen kanssa uudelleen neuvoteltavien vuokrasopimusten vuokratason arvioinnin tekee ensi sijassa vuokranantaja, eli Joensuun kaupunki tai sen omistama yhtiö. Vuokranantajalla on tiedossa rakennusten todelliset kulut sekä paras arvio tulevasta tilojen kulukehityksestä. Kaupunki tai sen omistama yhtiö ei toisaalta voi myöskään piilotukea hyvinvointialuetta markkinavuokratasoa alhaisemmillä vuokrilla, vaan vuokrien on vähimmillään katettava vuokranantajalle syntyvät kulut kilpailuneutraliteetin säilymiseksi.

Joensuun kaupunki toivoo, että erityisesti Rantakylän alueen hyvinvointipalvelut voitaisiin jatkossakin turvata ja niitä koskevista toimitiloista löytyisi pidempiäaikainen ratkaisu. Muissa hyvinvointialueen vuokrattavaksi esittämässä kohteissa hyvinvointialueen käyttö on alle 50 % koko rakennuksen tiloista, joten niiden omistuksen säilyminen peruskaupungilla on mahdollista.

Valmistelija: kaupunkirakennepalvelut, tilakeskus

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus esittää, että Joensuun kaupunginvaltuusto päättää

- hyväksyä Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen ostotarjouksen ja myy 44 500 000 euron kauppahintaan seuraavat rakennukset tontteineen:
 - Siilaisen terveys- ja ravintokeskus
 - Joensuun Paloasema ja varastorakennus sekä
 - Pekkalan Paloasema ja varastorakennus
 ja valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään kaupan tarkemmista ehdoista

- hyväksyä seuraavat kohteet myytäväksi:
 - Ahvenisen entinen koulu
 - Koivupihan hoitokoti
 - Enon paloasema
 - Tuupovaaran paloasema ja öljyntorjuntavarasto
 - Hammaslahden paloasema ja öljyntorjuntavarasto sekä
 - Reijolan paloasema (Mulontien teollisuushalli)

- hyväksyä, että kohteet, joita ei myydä Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle tai ulkopuolisille vuonna 2025, mutta vuokrataan Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle vuonna 2026 ja joiden pääkäyttäjänä on hyvinvointialue, siirretään kaupungin omistamiin yhtiöihin joko apporttina tai kiinteistökauppana.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Jari Lauronen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen, kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.