

Vaarala-nimisen kiinteistön ostaminen

446/10.03.03.03/2025

Kaupunginhallitus 09.02.2026 § 32

Kiteen kaupunki on neuvotellut Selkueen teollisuusalueella sijaitsevan kiinteistön ostamisesta. Kaupan kohteena on Kiteen kaupungissa oleva kiinteistö Vaarala, kiinteistötunnus 260-408-0041-0017 rakennuksineen karttaliitteen mukaan. Edellä mainittu kiinteistö sijaitsee osoitteessa Savikontie 25, 82500 Kitee.

Kiinteistön pinta-ala on 2.2.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 35 819 m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1975 rakennettu teollisuushallirakennus, jota on myöhemmin laajennettu. Kaupan mukana siirtyisivät seuraavat liittymät; sähköliittymä, kaukolämpöliittymä ja vesiosuuskuntaliittymä.

Kiinteistön alueella on voimassa Selkue, kortteli 1088, Lämpölaitos -niminen asemakaava, joka on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 14.4.2003. Kaavassa kiinteistön alueella on asemakaavanmukaista T-1 aluetta (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue).

Kuntalain (410/2015) 130 § velvoittaa kuntia selvittämään kiinteistön käyvän arvon kiinteistön myynti- tai ostopäätöstä tehdessä. Kiinteistön käypä arvo on selvitetty oheismateriaalina olevalla kiinteistöarviolla. Arviolausunnon mukaan kiinteistön arvo on 1 110 000 euroa (miljoona satakymmentuhatta euroa). Kauppahinnaksi on sovittu 1 067 960 euroa (miljoona kuusikymmentäseitsemän tuhatta yhdeksänsataakuusikymmentä euroa). Kohteen kauppahinta alittaa arviontilausunnossa määritellyn. Kauppahinta ei perustu pinta-alaan. Kaupan kohde jää myyjän hallintaan erillisen osapuolten välisen määräaikaisen vuokrasopimuksen perusteella.

Kiinteistön käyvän arvon määrittelyn yhteydessä on arvioitu myös kaupan markkinaehtoisuus sekä EU:n valtiontukisäännösten ja -määräysten mahdollinen soveltuvuus. Kauppaa ei voida katsoa EU:n valtiontukisääntelyn alaiseksi tueksi myyjälle.

Investointi maksaa itsensä takaisin esineuvotellun määräaikaisen vuokrasopimuksen aikana eli sen tulot kattavat investoinnin hankintakustannukset. Mikäli määräaikainen vuokrasuhde päättyy ennalta arvaamattomasta syystä, on riskinä, ettei tulot kata hankintaa. Esineuvotellussa vuokrasopimuksessa pyritään varmistamaan, että hankintakustannus saadaan katettua.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista omistusoikeuteen siirtymiseen saakka, josta lukien niistä vastaa ostaja. Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa kuitenkin yksin myyjä. Ostaja vastaa lainhuutokuluista ja kaupanvahvistajan maksusta. Kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa ostaja, joka on 3 prosenttia kauppahinnasta.

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 kaupunginhallitukselle on annettu toimivaltuuksia tavaroiden ja palveluiden hankkimiselle. Talousarviossa kaupunginhallitukselle ei ole kuitenkaan annettu toimivaltuuksia kiinteän omaisuuden hankkimiselle. Talousarviossa todetaan, että kaupunginvaltuusto päättää yksittäisistä yli 1 miljoonan euron kustannusarvion hankkeista. Talousarvion investointiosassa valtuustotasolla on määrärahavaraus 1,1 miljoonan euron teollisuustilan ostamiseen.

Hallintosäännön 114 §:n mukaan valtuuston ja kaupunginhallituksen päätökseen perustuvan sopimuksen ja sitoumuksen allekirjoittaa kaupunginjohtaja. Edellytys kauppakirjan allekirjoittamiselle on kuitenkin se, että osapuolet allekirjoittavat samanaikaisesti erillisen kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen, jolla myyjä jää kiinteistölle vuokralaiseksi. Kaupungin hallintosäännön 11 §:n 46 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää yritystilojen vuokrausperiaatteista. Kaupunginhallitus käsittelee vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen, mikäli kiinteistö päätetään ostaa.

Liitteenä kaavakartta ja -merkinnät, kauppakirjaluonnos ja kartta kaupan kohteesta. Oheismateriaalina lainhuutotodistus, rasisutodistus, kiinteistörekisteriote sekä kiinteistöarviolausunto ja Insinööri-toimisto 2K Oy:n lausunnot 21.11.2025 ja 9.1.2026.

Valmistelija: 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 esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää ostaa Vaarala-nimisen kiinteistön liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.

Päätös

Keskustelun aikana Juha Lintumäki teki muutetun päätösehdotuksen seuraavasti: Kaupunginhallitus päättää hylätä päätösehdotuksen. Paula Tolvanen kannatti Juha Lintumäen esitystä.

Koska keskustelun kuluessa oli tehty päätösehdotuksesta poikkeava ja kannatettu vastaesitys, puheenjohtaja päätti, että suoritetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta, vastaavat "JAA" ja vastaehdotusta kannattavat vastaavat "EI".

"JAA"-ääniä annettiin 6 ja "EI"-ääniä annettiin 3. Äänestyksen tuloksena 6-3 kaupunginhallitus päätti hyväksyä esittelijän tekemän pohjaehdotuksen ja se jäi kaupunginhallituksen päätökseksi.

Äänestyspöytäkirja on pöytäkirjan liitteenä.

Juha Lintumäki ja Paula Tolvanen jättivät päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteen, jotka ovat pöytäkirjan liitteenä.

Merkintä: kokouksessa pidettiin tauko klo 17:36 - 17:48.