

Yhteistyöhanke
Heinolan kaupungin keskustan elinkelpoisuuden
vahvistamiseksi
ja alueen teollisen kulttuuriperinnön vaalimiseksi

22.1.2020

Päämäärä

- Heinolan kaupungin keskustan elävöittäminen ja elinkelpoisuuden vahvistaminen
- Kaupungin palveluiden saavutettavuuden parantaminen
- Arvokiinteistölle sen arvoon sopivan toiminnan varmistaminen
- Heinolan teollisen kulttuuriperinnön vaaliminen

Ratkaisumalli

- Heinolan kaupunki keskittää hajallaan olevia toimintojaan/palveluitaan asiakkaiden ja keskustarakenteen kannalta keskeiselle paikalle, Torikatu 8:n kiinteistöön
- Marjatta ja Eino Kollin säätiö panostaa keskustan kehitykseen rakentamalla uusia asuntoja Torikatu 8:n kiinteistöön

Toteutus / Koy Heinolan Torikatu 8

1. **Marjatta ja Eino Kollin säätiö lahjoittaa** Heinolan kaupungille katutason liiketilan (yhtiöjärjestys: liiketila 1) ja kellarikerroksen varastotilojen (luonnos yhtiöjärjestyksestä: tilat 14-23) hallintaan oikeuttavat Koy Heinolan Torikatu 8:n osakkeet.
2. **Yhtiöjärjestykseen tai sen liitteeksi laaditaan sitoumus**, joka koskee Marjatta ja Eino Kollin säätiötä ja Heinolan kaupunkia. Sitoumuksessa sovitaan, että kiinteistöön suunnitellun kokonaisremontin jälkeen mahdollisesti myöhemmin tehtävien muutosten tai saneerausten toteuttaminen edellyttää molempien osapuolien suostumusta toimenpiteisiin. Lisäksi sovitaan, että mikäli säätiö luopuu omistussosuudestaan tai osasta niistä, on kaupungilla aina etuosto-oikeus ko. osuuksiin.
3. **Heinolan kaupungilla mahdollisuus vuokrata** Marjatta ja Eino Kollin säätiöltä lahjoitettavan tilan viereinen 93m² liiketila (yhtiöjärjestys: liiketila 2).
4. **Marjatta ja Eino Kollin säätiö järjestää** kiinteistöyhtiölle kaupungin toivomat liiketilojen muutostyöt sekä niiden rahoituksen.
5. **Marjatta ja Eino Kollin säätiö saneeraa** kiinteistön 2. ja 3. kerroksen asuinkäyttöön, näiden tilojen hallinta jää säätiölle.

Keskeiset sitoumukset

MARJATTA JA EINO KOLLIN SÄÄTIÖ SITOUTUU

1. Lahjoittamaan katutasossa ja kellarissa sijaitsevien tilojen hallintaan oikeuttavat Koy:n osakkeet Heinolan kaupungille
2. Organisoimaan muutostöihin tarvittavan rahoituksen kiinteistöyhtiölle.
3. Vastaamaan kiinteistöyhtiön tehtävien asuntojen rakentamisesta ja ylläpidosta.
4. Päivittämään kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen vastaamaan muutostöiden jälkeistä yhtiörakennetta.
5. Varmistamaan Heinolan kaupungille päätösvallan kiinteistöyhtiössä, mikäli itse vähentää omistusosuuttaan yhtiössä.

HEINOLAN KAUPUNKI SITOUTUU

1. Vastaanottamaan lahjoituksen ja kantamaan vastuun hallinnassaan oleviin tiloihin kohdistuvista juoksevista kuluista ja tilojen muutoksista aiheutuvista kustannuksista
2. Ylläpitämään lahjoitetussa tilassa teollisuusneuvos Eino Kollin perinnettä kunnioittavaa heinolalaisesta teollisuusperinteestä ja -historiasta kertovaa näyttelyä

Eteneminen

Tammikuu 2020:

1. Katutason liiketilojen suunnittelu, saneerauskustannusarvion ja vuokrasopimusluonnoksen laatiminen
2. Heinolan kaupunginhallituksen päätös tilaratkaisuista ja lahjoituksen vastaanottamisesta

Tammi- helmikuu 2020:

1. Sopimusten vahvistaminen

Helmi- elokuu 2020

1. Saneerauksen toteutus ja tilojen luovutus

Heinolan kaupungin tilakustannukset saneerauksen jälkeen

- Koko kiinteistön saneerauksen (liiketilat + asunnot) kustannusarvio saatujen tarjousten pohjalta on 3,4m€.
- Kaupungin käyttöön tarjottujen tilojen saneerauksesta on tehty loppukäyttäjien toiveiden mukainen alustava suunnitelma, jonka pohjalta on pyydetty erilliset tarjoukset toteutuksesta. Kustannusarvio näille alustaville suunnitelmille on n. 697t€ (+alv 24%). Saneerauksen lopullinen sisältö tarkennetaan vielä yhdessä loppukäyttäjien kanssa.
- Kaupungin käyttöön tarjottujen tilojen saneerauskustannus on laskettu kuolettavaksi 20 vuoden pääomavastikkeella.
- Pääomavastikkeen alv-käsittely järjestettävissä toivotun mukaiseksi.

HOITOVASTIKKEET:

	m2	€/kk	€/vuosi
Liiketila 1	592	4 440	53 280
Varastotilat	128	640	7 680
Yht.	720	5 080	60 960

PÄÄOMAVASTIKE:

	m2	€/kk	€/vuosi
Liiketila 1	592	2 960	35 520
Varastotilat	128	640	7 680
Yht.	720	3 600	43 200

Laskelmat tehty yhtiön nykyisen arvonlisäveroaseman mukaisesti (ei alv-velvollinen).