

Lahjoituksen vastaanottaminen, Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8 osakkeet (ent. Nordean talo)

4490/02.07.02/2020

Khall 27.01.2020 § 17

Valmistelijat: elinvoimajohtaja Heikki Mäkilä, puh 044 769 4141, ja teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen, puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Marjatta ja Eino Kollin säätiö omistaa Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8:n koko osakekannan. Kyseessä on keskeisellä paikalla sijaitseva entinen Nordean pankkitalo. Säätiö on hakenut rakennuslupaa muutostöihin, joilla tehdään uusia asuntoja talon toiseen ja kolmanteen kerrokseen (nyk. ullakkokerros). Tavoitteena on kunnostaa myös koko talon katutasokerros.

Säätiö on esittänyt kaupungille yhteistyöhanketta, jossa se lahjoittaisi kaupungille rakennuksen tilojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja kaupunki voisi keskittää palveluitaan rakennukseen. Säätiön esityksen päämääriä ovat Heinolan kaupungin keskustan elävöittäminen ja elinkelpoisuuden vahvistaminen, kaupungin palveluiden saavutettavuuden parantaminen, arvokiinteistölle sen arvoon sopivan toiminnan varmistaminen sekä Heinolan teollisen kulttuuriperinnön vaaliminen.

Esityksessään säätiö sitoutuisi seuraaviin toimiin:

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

Esityksen mukaan kaupungin olisi sitouduttava:

1. Vastaanottamaan lahjoitus ja kantamaan vastuu 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.

Asiaa on valmisteltu laatimalla yhteistyössä luonnoksia kaupungin toimintojen mahdollisesta sijoittamisesta tiloihin. Entiseen katutasen pankkihuoneistoon, 592 m², voitaisiin sijoittaa pääasiassa elinvoimatoimialan tiloja:

- Entisen pankkialin torin puoleiseen osaan, heti pääsisäänkäynnin yhteyteen kokoustila, jota voitaisiin nykyisen Spotin taapaan käyttää sekä päivisin että iltaisin.
- Pankkialin takaosaan asiakaspalvelun ja yksityisyyden suojan mukaan suunnitellut työllisyyden hoidon tilat, joihin pääsee suoraan Kirkkokadun puoleisesta sisäänkäynnistä.
- Väliwyöhykkeelle elinvoiman henkilökunnan toimistotilat sekä mahdollisimman joustavin tilaratkaisuin suunnitellut neuvottelu- ja etätyötilat.
- Lisäksi toimistotilat kaupunginmuseon henkilökunnalle, muusta tiloista rajattuna kokonaisuutenaan.
- Kaikille kaupungin toiminnoille yhteiset tauko- ja ym. tilat.

Kellarikerrokseen sijoittuvia varastotiloja, yhteensä 128 m², voitaisiin käyttää pääasiassa kaupunginmuseon toimintoja varten.

Säätiö on pyytänyt suunnitelmaluonnosten pohjalta erilliset tarjoukset toteutuksesta. Kustannusarvio alustaville suunnitelmille on n. 697 000 € (+alv 24%). Suunnitelmien lopullinen sisältö on vielä tarkennettava loppukäyttäjien kanssa. Kaupungille tarjottujen tilojen saneeraus kustannus on laskettu kuoletettavaksi 20 vuoden pääomavastikkeella.

Säätiön esitys lahjoitettavien tilojen hoitovastikkeeksi on liiketila 1:n osalta 4 440 €/kk ja varastotilojen osalta 640 €/kk, eli yhteensä 5 080 €/kk (60 960 €/v). Pääomavastikkeeksi esitetään liiketilan 1:n osalta 2 960 €/kk ja varastotilojen osalta 640 €/kk, eli yhteensä 3600 €/kk (43 200 €/v). Kaikkineen vastikekulut olisivat kuukausitasolla 8680 € ja vuositasolla 104 160 €.

Lahjoituksen vastaanottamisen myötä kaupunki voisi luopua nykyisin elinvoimatoimialalle vuokratusta Wanhan lehtitalon tiloista, Lampikatu 8. Torikatu 8:n toiminnallista kokonaisuutta vahvistaisi myös nykyisin Kirkkokatu 9:ssä sijaitsevan, työpajojen tuotteita myyvän Juhla ja Lahja -myymälän sijoittaminen samaan rakennukseen. Se täytyisi kuitenkin sijoittaa viereiseen 93 m² liiketilaan (entinen kiinteistöväli-tystoimisto), erillisellä vuokrasopimuksella.

Esityslistan liitteenä on Marjatta ja Eino Kollin säätiön esitys yhteistyöhankkeeksi sekä luonnos päivitetyn yhtiöjärjestyksen mukaisista yhtiövastikkeista.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Marjatta ja Eino Kollin säätiön esityksen yhteistyöhankkeesta ja ottaa vastaan lahjoituksen liiketilan 1 ja varastohuoneistojen 14-23 hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Päätös on ehdollinen siten, että lahjoitus otetaan vastaan sen jälkeen, kun kaupungin ja säätiön välisellä erillisellä sopimuksella on varmistettu kaupungin etuosto-oikeus kiinteistöyhtiön osakkeisiin, mikäli säätiö haluaa luopua omistamistaan osakkeista osittain tai kokonaan. Sopimuksella on myös sovittava siitä, että mikäli kiinteistöön suunnitellaan myöhemmin mittavia muutos- tai korjaustöitä, joilla on merkittävä vaikutus kiinteistöyhtiön talouteen, vaatii niiden suunnittelu ja toimeenpano molempien sopimusosapuolten hyväksynnän.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirjan liitteenä Marjatta ja Eino Kollin säätiön esitys yhteistyöhankkeeksi.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto:	Virallinen ote	Marjatta ja Eino Kollin säätiö
	Sähköposti	elinvoimajohtaja
		teknisen toimen johtaja
		kiinteistöpäällikkö
		hyvinvointijohtaja
		museonjohtaja
		talousjohtaja