

Yhteistyöhanke  
Heinolan kaupungin keskustan elinkelpoisuuden  
vahvistamiseksi  
ja alueen teollisen kulttuuriperinnön vaalimiseksi

26.3.2020



# 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/luonnos: liiketila 1) ja kellarikerroksen varastotilojen (luonnos yhtiöjärjestyksestä: tilat 22-25) 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 omistussuudesta 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

## **Maaliskuu 2020:**

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

## **Huhti-Toukokuu 2020:**

1. Sopimusten vahvistaminen

## **Huhti-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 suunnitelma, jonka pohjalta on pyydetty erilliset tarjoukset toteutuksesta. Liitteenä olevan pohjakuvan mukainen toteutushinta on 649 t€ (+alv 24%).
- Kaupungin käyttöön tarjottujen tilojen saneerauskustannus on laskettu kuoletettavaksi 20 vuoden pääomavastikkeella sekä vaihtoehtoisesti 30 vuoden pääomavastikkeella.\*
- Pääomavastikkeen alv-käsittely järjestettävissä toivotun mukaiseksi.
- \* Neuvoteltava rahoittajan kanssa

## HOITOVASTIKKEET:

	m2	€/kk	€/vuosi
Liiketila 1	592	4 440	53 280
Varastotilat	100,20	250	3 000
<b>Yht.</b>	<b>692,2</b>	<b>4 690</b>	<b>56 280</b>

## PÄÄOMAVASTIKE 20v. (0,5% korko) :

	m2	€/kk	€/vuosi
Liiketila 1	592	2 883	34 596
Varastotilat	100,2	488	5 856
<b>Yht.</b>	<b>692,2</b>	<b>3 371</b>	<b>40 452</b>

## PÄÄOMAVASTIKE 30v. (0,5% korko) :

	m2	€/kk	€/vuosi
Liiketila 1	592	1 924	23 088
Varastotilat	100,2	326	3 908
<b>Yht.</b>	<b>692,2</b>	<b>2 250</b>	<b>26 996</b>

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

