

Lahjoituksen vastaanottaminen, Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8 osakkeet

4490/02.07.02/2020

Khall 30.03.2020 § 71

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

Marjatta ja Eino Kollin säätiö on esittänyt kaupungille yhteistyöhanketta liittyen säätiön kokonaisuudessaan omistamaan Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8:aan eli entiseen Nordean pankkitaloon. Säätiö 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.

Lahjoituksen kohteena olevat osakkeet oikeuttaisivat entisen katutason pankkihuoneiston (592 m²) sekä tiettyjen kellarikerroksen tilojen (128 m²) hallintaan. Yhteistyössä laadittujen tilankäyttöluonnosten mukaan katutasoon sijoitettaisiin yhteiskäyttöisiä kokoontumistiloja, avoimia työ- ja neuvottelutiloja, työllisyyden hoidon asiakastiloja sekä elinvoimatoimialan toimistotiloja. Lisäksi katutasoon voidaan sijoittaa toimistotiloja kaupunginmuseon henkilökunnalle sekä kellarikerrokseen tiloja pääasiassa kaupunginmuseon toimintoja varten.

Kaupunginhallitus päätti 27.1.2020 § 17 yksimielisesti hyväksyä säätiön esityksen yhteistyöhankkeesta ja ottaa vastaan lahjoituksen liiketilan 1 ja varastohuoneistojen 14-23 hallintaan oikeuttavista osakkeista. Päätös oli ehdollinen siten, että ennen lahjoituksen vastaanottamista on erillisellä sopimuksella varmistettava kaupungin etuos-to-oikeus kiinteistöyhtiön osakkeisiin, mikäli säätiö haluaa luopua omistamistaan osakkeista osittain tai kokonaan. Lisäksi päätettiin sovittavaksi myös, että kiinteistöön myöhemmin suunniteltavien mittavien muutos- tai korjaustöiden suunnittelu ja toimeenpano vaatii molempien sopimusosapuolten hyväksynnän.

Jälkeenpäin todettiin, että kaupunginhallituksen päätöksessä oli tapahtunut asiavirhe ilmeisen vääränä lain tulkintana. Päätös oli ollut tarkoitus tehdä alustavana kannanottona tehtyyn yhteistyöesitykseen ja tuoda lopulliseen päätöksentekoon vasta lisäselvitysten jälkeen ja asetettujen edellytysten täytyttyä. Päätösehdotuksen epätarkka kirjaaminen oli johtanut siihen, että asiassa näytti syntyneen muutok-

senhakukelpoinen päätös. Mainitun asiavirheen johdosta kaupungin-hallituksen käsitteli asiaa uudestaan päätöksellään 2.3.2020 § 49, jolla aiempi päätös kumottiin sekä päätettiin käsitellä asiaa uudelleen täydennysvalmistelun jälkeen.

Valmistelua on täydennetty hankkeen suunnitelmien, kustannusarvioiden, lahjoitukseen liittyvien asiakirjojen sekä asiaan liittyvien taustatietojen osalta. Täydennetty valmistelutilanne on koottu liitteenä olevaan hankekoosteeseen.

Aiempaa valmistelua täydentäen hankkeen rahoituksesta on laadittu kaksi versiota, joissa kaupungille tarjottavien tilojen saneerauskustannukset kuoletetaan rahoitusvastikkeella joko 20 tai 30 vuodessa. Säätiön rakennuttamien saneeraustöiden kustannusarvio on 649 000 € (+ alv 24%).

Tarkistettu esitys lahjoitettavien tilojen hoitovastikkeeksi on yhteensä 4690 €/kk (56 280 €/v). Esitys pääomavastikkeeksi on 20 vuoden kuoleusajalla (0,5% korko) yhteensä 3371 €/kk (40 452 €/v), ja 30 vuoden kuoleusajalla yhteensä 2250 €/kk (26 996 €/v). Pidempi kuoleusaika on toistaiseksi ehdollinen riippuen neuvotteluista säätiön rahoittajan kanssa.

Lahjoituksen vastaanottaminen palvelisi laajalti kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Keskeisin parannus liittyy asiakaskokemukseen, koska elinvoimatoimialan nykyisiin asiakaspalvelutiloihin, avoimiin työtiloihin sekä Spotin kokoontumistilaan nähden esteettömyys ja saavutettavuus kehittyvät merkittävästi.

Yhteistyöhanke tukee monin tavoin kaupungin strategista tavoitetta keskustan kehittämisestä. Hanke varmistaisi koko rakennuksen saamisen aktiiviseen käyttöön, mukaan lukien asumisen lisäämisen ydinkeskustassa, sekä yksityisten investointien lisääntymisen. Katutasoon sijoittuva kaupungin monipuolinen palvelupiste lisää ydinkeskustan työpaikkoja, toimintoja ja asiakasvirtoja, tukien siten laajalti ympärillä olevaa elinkeinoelämää.

Muiden seutukaupunkien tapaan Heinolassa on yleistrendinä katutason liiketoimijoiden vähentyminen. Siksi on tärkeää tukea keskustan nk. kuuman liikevyöhykkeen eloisuutta myös julkisilla toiminnoilla. Hanke tukee strategisesti ja pitkäjänteisesti keskustan elinvoimaa samoilla mekanismeilla kuin keskeisesti sijaitsevat kirjasto, museot, WPK-talo, musiikkiopisto sekä tuleva lukio ja nuorisotilat. Hankkeen mahdollistama keskeinen, monitoiminen ja esteetön kokoontumistila tukee myös strategisia tavoitteita kaupunkikokemuksesta ja yhteisöllisyydestä.

Esityslistan *liitteenä* on

- Marjatta ja Eino Kollin säätiön esitys yhteistyöhankeeksi

- lahjakirja, luonnos
- yhtiöjärjestys, luonnos
- osakassopimus, luonnos
- kooste hankkeen perustiedoista

Lahjakirja ja osakassopimus voidaan allekirjoittaa, kun tämä päätös on tullut lainvoimaiseksi sekä kuntotutkimuksessa esitetyt täydentävät selvitykset on suoritettu ja niistä mahdollisesti johtuvat lisätoimenpiteet on sovittu lahjanantajan kanssa. Osakassopimukseen on kirjattu kaupungille etuosto-oikeus yhtiön osakkeisiin tilanteessa, että lahjanantaja mahdollisesti aikoo myydä osakkeitaan yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle.

Kaupungin omia toimenpiteitä tilojen saamiseksi käyttöön ovat esimerkiksi väliseinien teettäminen ja kuituyhteyksien toteuttaminen kiinteistön saamiseksi kaupungin sisäiseen verkkoon. Näistä aiheutuu kustannuksia, samoin aikanaan rahoitus- ja hoitovastikkeista, kun tilat on vastaanotettu käyttöön. Tässä vaiheessa on hyvin vaikea arvioida kaupungin kokonaisinvestointien toteutumatilannetta ja sitä ajankohtaa, kun tilat olisivat vastaanotettavissa, joten toistaiseksi ei ole varmuutta siitä, tarvitaanko vuoden 2020 talousarvioon muutoksia vai ei. Muutoksia voi tulla esimerkiksi tekniikkatoimialan investointeihin ja käyttötalouden osalta vastikemaksuihin ja muilta toimialoilta perittäviin tilakustannuksiin sekä vastaavasti elinvoima- ja hyvinvointitoimialojen tilakustannuksiin.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

- 1) hyväksyä Marjatta ja Eino Kollin säätiön esityksen yhteistyöhankkeesta ja ottaa vastaan Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8:n (1734604-0) osakkeet nrot 1- 592 (592 kpl), jotka oikeuttavat hallitsemaan liikehuoneistoa nro 1 yhtiön omistamassa rakennuksessa osoitteessa Torikatu 8, Heinola sekä osakkeet nrot 1149-1276 (128 kpl), jotka oikeuttavat hallitsemaan varastotiloja nrot 7-16 samassa rakennuksessa,
- 2) valita ensisijaiseksi saneerauslajien kuolemusajaksi pääomavastikkeella 30 vuotta, mikäli tälle järjestyy rahoitus,
- 3) oikeuttaa viranhaltijat tarvittaessa sopimaan säätiön kanssa vähäisestä tarkennuksista lahjakirjaan, yhtiöjärjestykseen ja osakassopimukseen ja
- 4) varautua tekemään valtuustolle muutosehdotuksen vuoden 2020 talousarvioon investointien ja käyttötalouden osalta, mikäli se talous-

ennusteiden mukaan näyttää tulevan tarpeelliseksi.

Päätös:

Jäsen Fuat Wafin esitti jäsen Ilkka Jaakkolan kannattamana, että koko asia vietäisiin valtuuston päätettäväksi.

Puheen Wafin on tehnyt kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat jäsen Wafinin tekemää esitystä äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

2 "jaa" -ääntä (Hildén, Lehtimäki) ja

7 "ei" -ääntä (Jaakkola, Järvinen, Karppinen, Peltonen, Rajajärvi, Virtanen, Wafin)

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 7 vastaan 2 hyväksyneen Wafinin tekemän esityksen asiassa.

Menettelytavan näin ratkettua kaupunginhallitus päätti kaupunginjohtajan ehdotuksesta yksimielisesti esittää valtuustolle, että se

- 1) hyväksyy Marjatta ja Eino Kollin säätiön esityksen yhteistyöhankkeesta ja ottaa vastaan Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8:n (1734604-0) osakkeet nrot 1- 592 (592 kpl), jotka oikeuttavat hallitsemaan liikehuoneistoa nro 1 yhtiön omistamassa rakennuksessa osoitteessa Torikatu 8, Heinola sekä osakkeet nrot 1149-1276 (128 kpl), jotka oikeuttavat hallitsemaan varastotiloja nrot 7-16 samassa rakennuksessa,
- 2) valitsee ensisijaiseksi saneerauslujen kuoletusajaksi pääomavastikkeella 30 vuotta, mikäli tälle järjestyy rahoitus,
- 3) oikeuttaa viranhaltijat tarvittaessa sopimaan säätiön kanssa vähäistä tarkennuksista lahjakirjaan, yhtiöjärjestykseen ja osakassopimukseen.

Tämän asian keskustelun aikana kaupunginhallitus kuuli asiantuntijoina teknisen toimen johtaja Harri Kuivalaista klo 14:09 - 15:33 ja elinvoimajohtaja Heikki Mäkilää klo 14:09-14:35.

Puheenjohtajan keskeytti kokouksen teknisten ongelmien ratkaisemiseksi klo 14:38-14:46 ja neuvottelutaukojen ajaksi 14:51 - 15:14 sekä klo 15:27 - 15:35.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Sähköposti

Marjatta ja Eino Kollin säätiö
elinvoimajohtaja
teknisen toimen johtaja
kiinteistöpäällikkö
hyvinvointijohtaja
museonjohtaja
talousjohtaja