

Lusin koulu- ja päiväkotikiinteistöjen myynti

khall 29.01.2024 § 16

1202/02.07.00/2023

Päätös

Äänestyksen jälkeen kaupunginhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun valmisteluasiakirjojen teknistä korjausta varten. Asiaa käsitellään kokouksessa 19.2.2024.

Kokouksen kulku

Jäsen Endén ilmoitti esteellisyydestä hallintolain 28.1 § 1 kohdan perusteella asian käsittelyn osalta ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Kauko Kekkonen osallistui kokoukseen tämän käsittelyn ajan klo 16.05-17.07. Asiantuntijana asian käsittelyssä toimi hankejohtaja Heikki Mäkilä.

Jäsen Väli-Torala esitti keskustelun aikana, että asia palautetaan valmisteluun valmisteluasiakirjojen teknistä korjausta varten. Korjaukset esiteltiin kokouksessa. Jäsen Wafin kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu palautusesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan Cloudmeetingillä niin, että ne jotka kannattavat kaupunginhallituksen asian jatkamista äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat palautusta äänestävät ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

1 Jaa-ääntä ja

8 Ei ääntä

0 Tyhjää

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 1 vastaan 8 hyväksyneen asian palauttamisen valmisteluun. Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Varajäsen Kauko Kekkonen ilmoitti jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen. Asian käsittelyn aikana pidettiin neuvottelutauko klo 16.40-17.00.

Asian käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 17.07-17.13.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä Ice Age Water Oy:n tarjouksen,

2. valita varalle 14 yksityishenkilön ja Quintus Oy:n yhteisen

tarjouksen,

3. tehdä Ice Age Water Oy:n kanssa esisopimuksen kiinteistökaupasta (luonnos liitteenä),

4. esisopimuksen ehtojen täyttyessä allekirjoittaa kauppakirjan (luonnos liitteenä),

5. esisopimuksen ehtojen jäädessä täyttymättä, tehdä toiseksi jääneen tarjoajan kanssa sopimukset (luonnokset liitteenä) ja

6. valtuuttaa viranhaltijat tekemään sopimuksiin mahdollisesti tarvittavia teknisluontoisia korjauksia ja täydennyksiä.

Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 § ja 8 luku 56 §
Valmistelija	hankejohtaja Heikki Mäkilä, puh. 044 769 4141, kaupunginlakimies Teppo Joentausta, puh. 044 460 4361 ja maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kaupunki sai määräaikaan mennessä kolme erillistä tarjousta. Ice Age Water Oy teki tarjouksen Lusin koulu- ja päiväkotirakennuksista ja 58 000 m²:n maapohjan ostamisesta. Rakennusten osuus tarjoushinnasta on 150 000 euroa ja maapohjan osuus on 87 000 euroa (neliöhinta on kaupunginhallituksen hinnoittelupäätöksen mukainen). Yhteishinta on 237 000 euroa. Neljätoista yksityishenkilöä ja Quintus Oy ovat tehneet tarjouksen perustettavan yrityksen lukuun Lusin koulurakennuksista tarpeistoihin ja liittymiseen 95 000 euron kauppahinnalla. Tarjoukseen sisältyy myös käyttöön liittyvän, tarjouksen karttaliitteessä osoitetun maa-alueen ostaminen tai vuokraaminen. Liitekartan mukaan alueen pinta-ala on noin 14 000 m². Ko. kokoisen maapohjan hinta on hinnoittelupäätöksen mukaan 21 000 euroa, joten tarjouksen kokonaissumma on tällä perusteella 116 000 euroa. Quintus Oy on tehnyt tarjouksen Lusin päivätkiinteistön rakennuksista ja noin 10 100 m² määräalasta koskien kyseisen kiinteistön maapohjaa. Tarjous rakennuksista on suuruudeltaan 77 500 euroa. Laskennallinen kokonaishinta on siten noin 93 000 euroa. Quintus Oy:n tarjous on kuitenkin tarkoitettu liitettäväksi edellä mainittuun perustettavan yhtiön lukuun koulusta tehtyyn tarjoukseen niin, että ne ja vain ne muodostavat yhden kokonaisuuden, eikä päiväkotitarjous ole yksittäisenä tarjouksena voimassa. Kaupungilla ei ole estettä hyväksyä tarjousten yhdistämistä. Tämän johdosta tarjousvertailuun tulee kaksi tarjousta, jotka molemmat käsittävät koulu- ja päiväkotirakennukset ja ostajien esittämät maapohjat: Ice Age Water Oy:n tarjous (rakennukset

150 000 euroa, maapohja 87 000 euroa, yhteensä 237 000 euroa) ja perustettavan yhtiön lukuun tehdyn ja Quintus Oy:n tekemän tarjouksen yhdistelmä (rakennukset 172 500 euroa, maapohja noin 36 500 euroa, yhteensä noin 209 000 euroa).

Molemmat tarjoajat esittivät tarjouksessaan ehtoja, jotka olisivat vaikeuttaneet yksikäsitteisen tarjousvertailun tekemistä. Ice Age Water Oy oli esittänyt, että kaupunki veloittaisi alueen käyttötarkoitusten muutoksista, luvista ja vastaavista maksuista korkeintaan 5 000 euroa. Yritys on hyväksynyt, että se vastaa ao. maksuista täysimääräisesti.

Toisessa tarjouskokonaisuudessa tarjouksen ehtona oli, että rakennukset vastaanotetaan virheettömänä lukuun ottamatta silmämääräisesti havaittavia pintamateriaalien laatuvirheitä, ja pyydettiin myyjän poistavan kustannuksellaan maa-alueen käyttöä rajoittavat tieoikeudet. Tarjouksen tekijät ovat suostuneet siihen, että rakennukset otetaan vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat, ja mainittuja tiealueita ei sisällytetä kauppaan/maanvuokrasopimukseen.

Kaupunginhallitus on myyntiä koskevassa päätöksessään 27.11.2023 § 249 päättänyt, että rakennusten myyntihinnan on oltava yhteensä vähintään 150 000 euroa. Molemmat tarjoukset täyttävät tämän ehdon. Ao. päätöksen mukaan tarjouskilpailun voittaa se, jonka kokonaistarjous on korkein. Näin ollen tarjouskilpailun voittaa Ice Age Water Oy.

Kaupunginhallituksen myyntipäätöksessä todetaan myös, että jos tarjouksiin liittyy lisäehtoja kaupan tekemiselle, tehdään ostajan kanssa esisopimus, ja lopullinen kauppa esisopimuksen ehtojen täyttyessä kuuden kuukauden kuluessa tarjouksen hyväksymisestä. Tarjouksen hyväksymisellä tarkoitetaan kaupunginhallituksen lainvoimaista päätöstä.

Ice Age Water Oy:n sijoittuminen koulu/päiväkotikiinteistöille edellyttää tarjouksen mukaan seuraavia asioita:

- a. Ostajan toiminnan edellyttämä alueen käyttötarkoituksen muutos on tullut voimaan.
- b. Ostaja on saanut rakennusluvan noin 10 000 kerrosneliömetrin tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille tarkoitetulle uudisrakennukselle.
- c. Ostaja on varmistunut mahdollisuudesta rakentaa nykyiseltä vedenottopaikaltaan vesijohto kaupan kohteeseen.
- d. Ostaja pystyy esisopimusaikana varmistumaan hankkeen kokonaistaloudellisuudesta, ts. siitä, että se on liiketaloudellisesti perusteltu.
- e. Hankkeen toteuttamiseksi on saatu mahdollisesti tarvittavat valtion viranomaisten luvat/suostumukset.

Näin ollen Ice Age Water Oy:n kanssa tehdään esisopimus kaupasta.

Koska on epävarmaa toteutuvatko esisopimuksen ehdot, on tarpeen päättää myös siitä, miten toimitaan mikäli ehdot eivät täyty.

Koska kaupunki on saanut toisenkin tarjousehdot täyttävän tarjouksen, on tarkoituksenmukaista hyväksyä varalle yksityishenkilöiden ja Quintus Oy:n yhteinen tarjouskokonaisuus. Koska tähän kokonaisuuteen ei liity erityisehtoja, ei tarvita esisopimusta, vaan voidaan edetä suoraan kiinteistökauppaan.

Esityslistan liitteenä esi- ja kauppasopimusluonnos kiinteistökaupasta Ice Age Water Oy:n kanssa sekä kauppasopimusluonnos rakennusten ja kiinteistön osalta ja maanvuokrasopimusluonnos 14 yksityishenkilön ja Quintus Oy:n kanssa.

Tiedoksianto	virallinen ote	tarjoajat hankejohtaja talouspalvelut
--------------	----------------	---

khall 27.11.2023 § 249

Päätös	Asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan toimi kaupunginlakimies Teppo Joentausta klo 15.00-15.47.
--------	--

Varajäsen Kauko Kekkonen ehdotti, että kohdan viisi osalta myynnin kriteereitä muutetaan niin, että otetaan rahan ja kokonaishinnan lisäksi huomioon myös Lusin kyläyhteisön esitys ja kokonaisarvio koko Heinolan kaupungin hyväksi. Muutosesitys raukesi kannattamattomana.

Vs. kaupunginjohtajan ehdotukset hyväksyttiin.

Esittelijä	vs. kaupunginjohtaja Hanna Hurmola-Remmi
------------	--

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää valmistelutekstistä ilmenevien yksilöityjen Lusin koulu- ja päiväkotikiinteistöjen myynnistä seuraavaa:
---------------	---

1. Kaupunki myy kiinteistöllä 111-407-1-30 sijaitsevat päiväkotirakennukset tarjousten perusteella, ja ostaja ostaa tai vuokraa kyseisen kiinteistön maapohjan.

2. Kaupunki myy kiinteistöllä 111-407-3-139 sijaitsevat koulurakennukset tarjousten perusteella, ja ostajan kanssa neuvotellaan ostajan mahdollisesti käyttötarkoituksiinsa tarvitseman maapohjan myymisestä tai vuokraamisesta kiinteistöiltä 111-407-3-139 ja 111-407-1-107.

3. Rakennusten käyttöön tulevien maapohjien hinnoittelu perustuu kaupunginhallituksen 19.6.2023 §148 hinnoittelupäätökseen. Maapohjan myyntihinta on 1,50€/m² ja vuosivuokra on 5% pinta-alan mukaisesta laskennallisesta kauppahinnasta.

4. Rakennusten yhteenlasketun myyntihinnan on oltava vähintään 150 000 euroa, joka on noin 40% niiden yhteenlasketusta tasearvosta (31.10.2023 tasearvot yhteensä 353 125,15€). Mikäli saadaan tarjous vain kouluun tai päiväkotiin kuuluvista rakennuksista, on koulurakennusten yhteishinnan oltava vähintään 90 000 € (noin 70% tasearvosta) ja päiväkotirakennusten yhteishinnan on oltava vähintään 60 000€ (runsas neljäsosa tasearvosta).

5. Myynnin kriteerinä on tehtävien sopimuskokonaisuuksien kokonaishinta. Kauppa tehdään yhden tarjouskokonaisuuden tai kahden erillisen, eri kohteita koskevan tarjouksen perusteella siten, että niistä muodostuva laskennallinen kokonaishinta (maapohjan arvoksi lasketaan myyntihinta, vaikka ostaja vuokraisi sen) on korkein.

6. Tarjouksiin mahdollisesti liittyvät lisäehdot kauppa- ja vuokrasopimusten tekemiselle (esimerkiksi käyttötarkoituksen muuttamiseen tai lisärakentamiseen liittyvien lupien saaminen) otetaan huomioon niin, että hyväksytyjen tarjousten pohjalta tehdään esisopimukset kolmen viikon kuluessa tarjousten hyväksymisestä ja lopulliset kauppa- ja vuokrasopimukset kuuden kuukauden kuluessa tarjousten hyväksymisestä.

7. Esisopimuksissa ja kauppa- ja vuokrasopimuksissa käytetään kaupungin tavanomaisia ehtoja. Mikäli on tarvetta sopia oleellisesti poikkeavista ehdoista, ne tuodaan erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäviksi.

Toimivalta Hallintosääntö 56§

Valmistelija hankejohtaja Heikki Mäkilä, puh. 044 769 4141,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.1.2023 päättänyt toimenpideohjelmasta, jonka avulla kaupunki voi lisätä tuloja ja vähentää kustannuksia ja riskejä luopumalla itselleen tarpeettomista kiinteistöistä ja tiloista.

Päätökseen liittyvässä kohdeluettelossa **Lusin päiväkoti** oli sijoitettu koriin "Jalostettavat" ennen kaikkea siksi, että koulun ja päiväkodin ympäristön osayleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on julkinen palvelu ja hallinto. Alueella ei enää tällaista toimintaa ole, eikä sellaisen syntyminen ole todennäköistäkään. Siksi ostajan on otettava kaavan mukainen käyttötarkoitus huomioon ja varauduttava tarvittaessa poikkeuslupa- tai osayleiskaavan muuttamiseen, jonka tulisi mahdollistaa monipuolisempi käyttötarkoitus ja mahdollisesti myös uusien rakennuslupien myöntäminen. Vanhan rakennuksen

myyntiin liittyy myös kysymys rakennuksen kunnosta ja siihen liittyvä myyjän vastuu kiinteistökaupassa.

Lusin koulu oli em. kohdeluettelossa sijoitettu koriin "Kysymysmerkit". Nämä ovat kohteita, joille on vaikea määritellä kokonaisvaikuttavuudeltaan parasta vaihtoehtoa. Koska rakennus on pinta-alaltaan kohtalaisen suuri, koulukäyttöön suunniteltu, käyttökustannuksiltaan erityisesti yksityiskäyttöön korkeahko, ja - kuten päiväkodin tapauksessakin - osayleiskaavan mukainen käyttötarkoitus ei ole todennäköinen, koululle on vaikea tunnistaa potentiaalisia ostajaryhmiä. Siksi kohde oli linjattu myytäväksi ensisijaisesti huutokaupalla.

Myynnin lähtökohtia

Päiväkotikiinteistön kiinteistötunnus on 111-407-1-30. Päiväkodin hallinto- ja laitosrakennusten tasearvo 31.10.2023 oli 226 438,31.

Koulun hallinto- ja talousrakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 111-407-3-139 tasearvo 31.10.2023 oli 126 686,84€.

Kaupunginhallitus on linjannut, että myytäessä tarjouskaupalla myyntihinnan olisi oltava vähintään tasearvo. Erityisesti päiväkotikohteen osalta tämän saavuttaminen epätodennäköistä. Siksi on perusteltua hyväksyä tasearvoja selvästi alempi hyväksyttävä myyntihinta. Kaupungin kannalta olisi tärkeää saada molemmat kohteet myydyiksi. Siksi on syytä mahdollistaa tarjousten saaminen kummastakin kohteesta. Koulun osalta hyväksyttävä taso on noin 70% tasearvosta, mutta päiväkodin osalta realistisempaa on noin neljännes tasearvosta.

Hyvin erilaisten mahdollisten käyttötarkoitusten ja niihin liittyvien vaikuttavuusarvioiden tekeminen on vaikeaa. Kokonaistaloudellisuutta voidaan pitää kuntalaisten ja kaupunkitalouden näkökulmasta oikeudenmukaisena ja tarkoituksenmukaisena myynnin kriteerinä. Siksi kohteiden myynnissä tarjousten hyväksymisen perusteena on selkeintä pitää tarjousten mukaan tehtävien sopimusten kokonaishintaa, yhteenlaskettuna rakennusten myyntihinta ja myytävien tai vuokrattavien maapohjien yhteenlaskettu neliöhinta.

Lusin voimassaolevassa osayleiskaavassa koulu- ja päiväkotialueen kaavamerkintä on PY/s, eli julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Ei ole todennäköistä, että kiinteistöjen toiminta tulee jatkossa olemaan tämän mukaista, josta seuraa, että niin nykyiselle käytölle kuin mahdolliselle uudisrakentamiselle tarvittaisiin käyttötarkoituksen muutos. Tarjoajilla voi olla myös muunlaisia reunaehdotuksia, että kauppa tehdään. Siksi on varauduttava siihen, että tarjouksiin liittyy ehtoja, joiden täytyminen on kaupanteon edellytys, ja että täyttymiseen on varattava kohtuullinen aika.

Tarjousten tekemisen kynnyksen alentamiseksi onkin siksi hyväksyttävää, että ostajien niin halutessa voidaan tehdä ensin sitova esisopimus ja kohtuullisessa, määritellyssä ajassa siitä ostajan on ehtojen täyttyessä tehtävä lopullinen kauppakirja.

Tiedoksianto

sähköposti

taloustuki@heinola.fi

hankejohtaja

teknisen toimen johtaja

kiinteistöpäällikkö

maankäyttöinsinööri

johtava rakennustarkastaja

kaupunginarkkitehti

elinvoimajohtaja

elinkeinopäällikkö

Äänestystiedot

Jaa jatketaan/ Ei palautus/ Tyhjä