

Lusin koulu- ja päiväkotikiinteistöjen myynti

khall 19.02.2024 § 32

1202/02.07.00/2023

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä äänestyksen jälkeen muutosesityksen eli Quintus Oy:n ja yksityishenkilöiden yhteistarjouksen sekä muut kohdat alla esitetyn mukaisesti.

Keskustelun kuluessa jäsen Rajajärvi teki seuraavan muutosesityksen: hylätään Ice Age Waterin ehdot ja hyväksytään Qvintus Oy:n ja yksityishenkilöiden tarjous. Myös muut kohdat muutetaan edellä todetun perusteella seuraavasti:

1. hylätään Ice Age Water Oy:n esittämät ehdot,
2. hyväksytään Quintus Oy:n ja yksityishenkilöiden yhteistarjouksen,
3. allekirjoitetaan yksityishenkilöiden ja Quintus Oy:n perustettavan yhtiön lukuun tekemään tarjoukseen perustuva kauppakirja Lusin koulurakennuksista (luonnos liitteenä),
4. allekirjoitetaan Quintus Oy:n kanssa kauppakirja kiinteistökaupasta koskien Lusin päiväkotikiinteistöä rakennuksineen ja siihen liittyvää tarjouksen mukaista maa-aluetta (luonnos liitteenä),
5. hyväksytään Quintus Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolella esittämän tarjouksen ostaa lisämaata koulun ympäristöstä
6. valtuutetaan viranhaltijat tekemään sopimukseen mahdollisesti tarvittavia teknisluontoisia korjauksia ja täydennyksiä.

Jäsen Ruuth kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu muutosesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan Cloudmeetingillä niin, että ne jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat Rajajärven esitystä äänestävät ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

3 Jaa-ääntä ja

6 Ei ääntä

0 Tyhjää

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 3 vastaan 6 hyväksyneen muutosesityksen asian osalta.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Kaupunginhallitus pitää tärkeänä, että Ice Age Water Oy:n tarpeisiin löytyy Lusista yrityksen kasvun ja kehityksen mahdollistava maa-alue, ja että yritys saa toimintansa edellyttämät luvat ja suostumukset.

Kaupunginhallituksen kanta on, että kaupungin tulee käytettävissään olevin keinoin edesauttaa tämän toteutumista. Kaupunginhallitus toivoo myös, että kyläyhteisön ja Ice Age Water Oy:n kesken syntyy hyvä yhteistyö, joka vahvistaa Lusin elinvoimaisuutta pitkälle tulevaisuuteen.

Jäsen Väli-Torala, jäsen Karppinen sekä jäsen Wafin päättivät jättää asiasta eriävän mielipiteensä: päätös ei ole kaupunginhallituksen aiemman päätöksen (khal 27.11.2023 asia 249) mukainen, eikä vastaa kilpailutuksen ehtoja.

Keskustelun kuluessa myös Kauko Kekkonen teki muutoesityksen, että Lusin kiinteistöä ei myydä Ice Age Waterille, mutta koska muutosesitys oli sisällöltään sama kuin Rajajärven, raukesi se kannattamattomana.

Heimo Riutta poistui asian käsittelyn aikana klo 17.00.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Ice Age Water Oy:n esittämät ehdot,
2. hyväksyä Ice Age Water Oy:n tarjouksen,
3. valita varalle 14 yksityishenkilön ja Quintus Oy:n yhteisen tarjouskokonaisuuden,
4. tehdä Ice Age Water Oy:n kanssa esisopimuksen kiinteistökaupasta (luonnos liitteenä),
5. esisopimuksen ehtojen täytyessä määräajassa allekirjoittaa kauppakirjan (luonnos liitteenä),
6. mikäli esisopimusta ei synny tai esisopimuksen ehdot eivät täyty, tehdä varalla olevan yhteistarjouksen tekijöiden kanssa sopimukset, mikäli ao. tarjoukset ovat edelleen voimassa (sopimusluonnokset liitteenä) ja
7. valtuuttaa viranhaltijat tekemään sopimukseen 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 19.6.2023 tekemän hinnoittelupäätöksen mukainen 1,5 €/m²). Yhteishinta on 237 000 euroa.

Neljätoista yksityishenkilöä ja Quintus Oy ovat tehneet tarjouksen perustettavan yrityksen lukuun Lusin koulurakennuksista tarpeistoinen ja liittymiseen 95 000 euron kauppahinnalla.

Quintus Oy on tehnyt tarjouksen Lusin päiväkotikiinteistön rakennuksista. Tarjous rakennuksista on suuruudeltaan 77 500 €. Quintus Oy:n tarjoukseen sisältyy myös tarjous päiväkotikiinteistön maapohjasta, jonka pinta-ala on 14 699 m², sekä tarjouksen liitekartassa kuvatusta koulurakennuksiin liittyvästä alueesta, jonka arvioitu pinta-ala on 14 184 m². Maapohjien pinta-ala yhteensä on 28 883 m², ja neliöhinnan 1,5 €/m² perusteella maapohjan kokonaishinta on siten 43 324,50 €. Rakennusten ja maapohjan yhteishinta on 120 824,50 €.

Quintus Oy:n tarjous on 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, vaan ainoastaan mikäli koulurakennuksista tehty tarjous hyväksytään.

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 €, maapohja 87 000 €, yhteensä 237 000 €) ja perustettavan yhtiön lukuun tehdyn ja Quintus Oy:n tekemän tarjouksen yhdistelmä (rakennukset 172 500 €, maapohja 43 384,50 €, yhteensä 215 884,50 €).

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.

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.

Kaupunginhallituksen myyntipäätöksessä todetaan myös, että päiväkotikiinteistöstä myydään koko maapohja, jonka pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 14 699 m². Tarjousprosessin aikana on esiintynyt epäselvyyttä siitä, mikä maa-alue päiväkotikiinteistöön kuuluu, koska kaupunginhallituksen koulu- ja päiväkotialuetta koskevassa hinnoittelupäätöksessä 19.6.2023 olleessa liitekartassa ei näkynyt kiinteistöä kokonaisuudessaan, vaan kartasta puuttui rantapalsta. Tarjousten liitekartat eivät oletettavasti tästä johtuen sisältäneet rantapalstaa. Ice Age Water Oy:n tarjous kuitenkin yksikäsitteisesti kertoo, että tarjous sisältää 58 000 m² maapohjan, ja Quintus Oy:n tarjouksessa tarjoudutaan ostamaan koko päiväkotikiinteistön pinta-ala 14 699 m². Tarjousvertailussa on tulkittu, että Ice Age Water Oy:n tarjous käsittää 58 000 m² sisältäen koko päiväkotikiinteistön alueen, ja Quintus Oy:n tarjous koko päiväkotikiinteistön 14 699 m², ja sen lisäksi karttaliitteeseen merkityn 14 184 m² alueen.

Tarjousajan päättymisen jälkeen Quintus Oy on esittänyt, että heidän tarjouksenaan pidettäisiin maapohjan osalta samaa pinta-alaa kuin minkä Ice Age Water Oy on tarjonnut. Mikäli tämä hyväksyttäisiin, Quintus Oy:n ja yksityishenkilöiden kokonaistarjous voittaisi. Mikäli Quintus Oy:n tarjous hyväksyttäisiin, tämä tarjousajan päättymisen jälkeen esitetty lisämaan mahdollinen myynti tulisi toteuttaa erilliskauppana.

Tarjousvertailu on tehtävä tarjouksen päättymisaikaan mennessä tehtyjen tarjousten perusteella. Maapohjan koon muuttaminen jälkikäteen on verrattavissa hintatarjouksen muuttamiseen jälkikäteen. Tehtyjen tarjousten maapohjien pinta-aloissa ei ole sellaista epäselvyyttä, joka aiheuttaisi epäilystä tai tulkinnanvaraisuutta tarjousvertailun voittajasta. Aiemmassa kaupunginhallituksen aineistossa oli sopimusluonnoksia, joissa oli pinta-aloja ja kiinteistötunnuksia sekä hintoja koskevia puutteita ja virheitä. Näitä liitteitä ei kuitenkaan voi pitää tarjousasiakirjoina, vaan tarjousvertailu voi perustua ainoastaan määrääjassa jätettyyn tarjousaineistoon. Luonnosten keskeinen merkitys on tuoda sopimusehdot esiin, ja päivittää osapuolten ja kohteen tiedot oikeiksi, kun myyntipäätös on tehty. Liiteaineistoon on sisällytetty päivitetty sopimusluonnokset.

Kaupunginhallituksen myyntipäätöksessä 27.11.2023 kohdassa 6 todetaan myös, että tarjouksen tekijällä on mahdollisuus asettaa ehtoja kaupan toteutumiselle esimerkiksi käyttötarkoituksien tai rakennuslupien saamisen varmistamiseksi.

Jos tarjouksiin liittyy lisäehtoja kaupan tekemiselle, ehtojen mahdollisen hyväksymisen jälkeen 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 vedenotto paikaltaan 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.

Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy nämä ehdot, 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 tarjouksenmukaista hyväksyä varalle yksityishenkilöiden ja Quintus Oy:n yhteinen tarjouskokonaisuus, jonka on ilmoitettu olevan voimassa toistaiseksi, kuitenkin ainakin maaliskuun 2024 loppuun. Koska tähän kokonaisuuteen ei liity erityisehtoja, ei tarvita esisopimusta, vaan voidaan edetä suoraan kiinteistökauppaan myyntipäätöksen lainvoimaistuttua.

Tarjousvertailu

	Ice Age Water	Quintus ym.
Rakennukset	150 000 €	172 500 €
Maapohja	87 000 €	43 324,50 €
YHTEENSÄ	237 000 €	215 824,50 €
Ehdot	Kyllä	Ei

Näin ollen tarjouskilpailun voittaa Ice Age Water Oy.

Esityslistan liitteenä on esi- ja kauppasopimusluonnos kiinteistökaupasta Ice Age Water Oy:n kanssa sekä kauppasopimusluonnos koulurakennusten kaupasta 14 yksityishenkilön ja Quintus Oy:n kanssa sekä

kauppasopimusluonnos kiinteistökaupasta Quintus Oy:n kanssa.

Keskustelun ajan asiantuntijoina kokouksessa kuultavana hankejohtaja Heikki Mäkilä ja maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu.

Tiedoksianto

sähköposti

taloustuki@heinola.fi

hankejohtaja

teknisen toimen johtaja

kiinteistöpäällikkö

maankäyttöinsinööri

johtava rakennustarkastaja

kaupunginarkkitehti

elinvoimajohtaja

elinkeinopäällikkö

khall 29.01.2024 § 16

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 täytyessä allekirjoittaa kauppakirjan (luonnos liitteenä),
5. esisopimuksen ehtojen jäädessä täyttymättä, tehdä toiseksi jääneen tarjoajan kanssa sopimukset (luonnokset liitteenä) ja
6. valtuuttaa viranhaltijat tekemään sopimukseen 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 päiväkotikiinteistön 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:

- f. Ostajan toiminnan edellyttämä alueen käyttötarkoituksen muutos on tullut voimaan.
- g. Ostaja on saanut rakennusluvan noin 10 000 kerrosneliömetrin tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille tarkoitetulle uudisrakennukselle.
- h. Ostaja on varmistunut mahdollisuudesta rakentaa nykyiseltä vedenotto paikaltaan vesijohto kaupan kohteeseen.
- i. Ostaja pystyy esisopimusaikana varmistumaan hankkeen kokonaistaloudellisuudesta, ts. siitä, että se on liiketaloudellisesti perusteltu.
- j. 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 reunaehdoja sille, 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 täytyessä tehtävä lopullinen kauppakirja.

Tiedoksianto

sähköposti

taloustuki@heinola.fi

hankejohtaja

teknisen toimen johtaja

kiinteistöpäällikkö

maankäyttöinsinööri

johtava rakennustarkastaja

kaupunginarkkitehti

elinvoimajohtaja

elinkeinopäällikkö

Äänestystiedot

Jaa kaupunginjohtajan esitys / Ei Rajajärven esitys/ Tyhjä