

Maaherrankatu 7:n entisen päiväkodin ja tontin 111-1-19-20 hinnoittelu tarjouksiin perustuvaa myyntiä varten
khal 31.03.2025 § 60
607/10.00.02/2025

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. asettaa huutokaupan tai tarjouskaupan lähtöhinnaksi 40 000 € myytävälle Maaherrankadun entiselle päiväkodille ja sen mukana myytävälle tontille 111-1-19-20 ja 2 että tontti vuokrataan päiväkodin korjaustöiden ajaksi ja on mahdollista ostaa omaksi korjauksen valmistuttua.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 58 §, Toimivaltataulukko 2. Toimivalta talousasioissa 2.3
Valmistelija	kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa p. 044 797 6859, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Alueella on voimassa 3.12.1977 hyväksytty asemakaava Ak250. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on YS 12, joka tarkoittaa sosiaalisten toimintojen aluetta. Poikkeusluvalla päiväkotina toimineen rakennuksen käyttötarkoitusta on mahdollista muuttaa, mutta rakennus vaatii mittavaa remonttia. Rakennuksesta on tehty kuntotutkimuksia ja sisäilmakartoituksia. Päiväkotia ilman lisärakennusoikeutta on markkinoitu kesällä 2024 ja myöhemmin uudestaan markkinointia hoitaneen välittäjän arvioimalla alemmalla hinnalla. Nyt arvioidaan, että rakennuksen vaatiman mittavan korjauksen takia on tarpeen liittää kauppaan rakennuksen maapohjan lisäksi myös tontin muu osa, jotta ostaja saa myös uutta rakennusoikeutta. Alueella on vireillä asemakaavanmuutos Akm 693. Kaupunkisuunnittelusta kerrotaan, että käyttötarkoituseräyksen kaavaillaan väljää asumisen ja muun asumisen yhteyteen sopivan toiminnan sallivaa määräästä. Uudisrakennusoikeus voisi alustavasti olla noin 1200 kerrosneliometriä ja rakennuksen korkeus 2-3 kerrosta. Ostajalla on mahdollisuus tulla kuulluksi kaavaprosessissa. Tontin 111-1-19-20 koko on n. 4 554m². Huutokaupassa tai tarjouskaupassa hinta haetaan tarjousten perusteella. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä ylin tarjous.

Tarjouksen yhteydessä tarjoajan on esitettävä yleispiirteinen hankesuunnitelma vanhan rakennuksen korjauksesta, josta selviää tiedossa olevat rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, niiden rahoitustapa ja töiden alustava aikataulu.

Rakennus siirtyy ostajalle myyntipäätöksen lainvoimastumisen jälkeen tehtävällä kaupalla kymmenellä prosentilla voittaneen tarjouksen kokonaishinnasta.

Tontti vuokrataan ostajalle korjaustöiden ajaksi maanvuokrasopimuksella, johon kirjataan osto-optio viiden vuoden kuluessa sopimuksen solmisesta rakennuksen korjauksen valmistuttua ja edellytys, että korjaustyön tulee valmistua lopputarkastusvaiheeseen kolmessa vuodessa sopimuksen teosta. Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 % voittaneen tarjouksen maapohjan arvo-osuudesta (90 % kokonaishinnasta), paitsi jos vuosivuokra näin laskien jäisi alle 5 000 € vuokra on kuitenkin vähintään 5 000 €. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimukseen kirjataan, että jos maanvuokrasopimus joudutaan purkamaan vuokralaisesta johtuvasta syystä, siirtyy rakennus vuokrasopimuksen päättyessä korvauksetta takaisin kaupungin omistukseen.

Esityslistan liitteenä Maaherrankadun entisen päiväkodin kartta.

Tiedoksianto

sähköposti kiinteistöpäällikkö, kiintiestösihteeri,
taloustuki@heinola.fi