

Kiinteistön 297-1-1-2 ostotarjouksen hyväksyminen ja esisopimuksen tekeminen

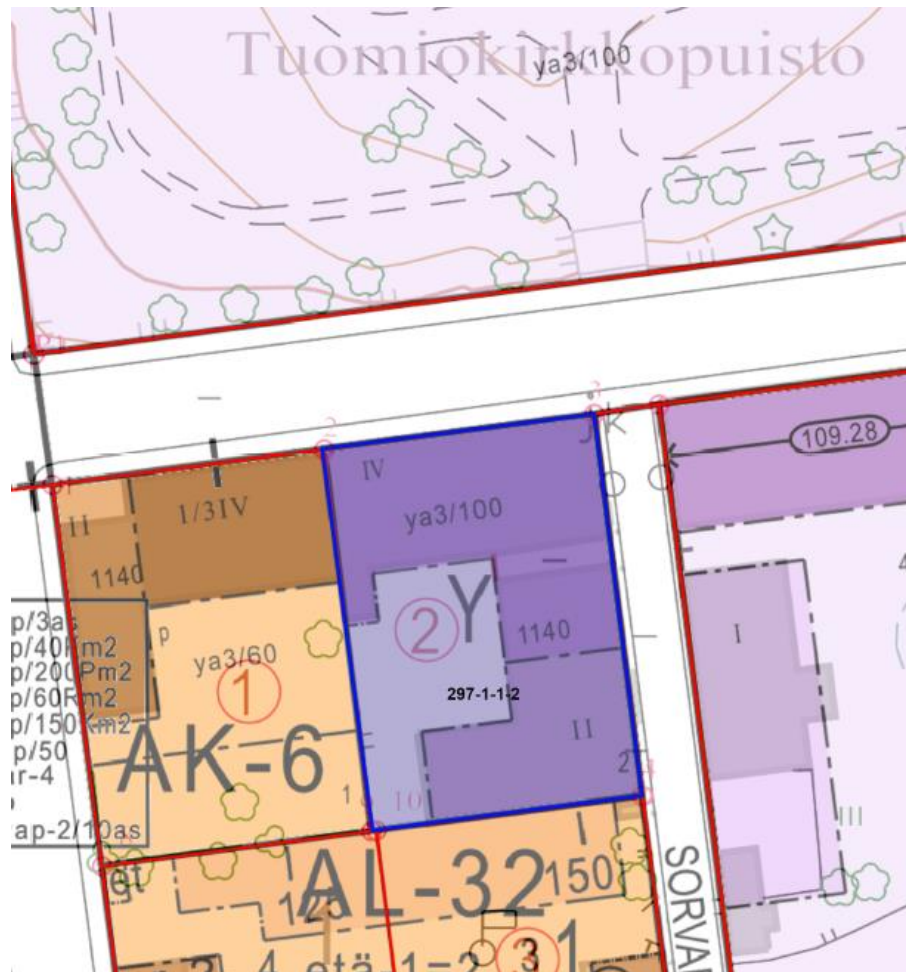
Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kaupunginhallitus hyväksyi 16.10.2017 § 142 osoitteessa Minna Canthin katu 28 sijaitsevan Konttisen liiketalon tarjouskilpailun kilpailuohjelman. Tarjouskilpailun tavoitteena on löytää kiinteistölle ostaja, joka toteuttaa kiinteistön uuteen käyttötarkoitukseen.

Tarjouskilpailulla myytävä tontti 297-1-1-2 sijaitsee Kuopion kaupungin ruutukaava-alueella tuomikirkkopuiston eteläpuolella. Tontin sijainti ilmenee oheisista kartoista.



Sijaintikartta



Tontti 297-1-1-2 asemakaavakartalla

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kiinteistöllä oleva vuonna 1920 valmistunut rakennus on voimassa olevassa yleiskaavassa määritelty säilytettäväksi rakennukseksi (sr-2). Kohde sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tarjouskilpailusta ilmoitettiin sanomalehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla. Lisäksi tarjouskilpailua markkinoitiin sähköisesti rakennusalan toimijoille.

Kilpailuohjelmassa alimmaksi hyväksyttäväksi kokonaishinnaksi kiinteistöstä 297-1-1-2 rakennuksineen on määritetty 1 700 000 euroa, jonka alittavat tarjoukset hylätään. Alin hyväksyttävä hinta perustuu kiinteistöstä hankittuun kiinteistöarviolausuntoon.

Tarjouskilpailu ratkaistaan kilpailuohjelman mukaisesti siten, että korkein tarjous tulee hyväksytyksi. Tarjouskilpailun voittaneen kanssa solmitaan kiinteistökaupan esisopimus. Nykyinen asemakaava ei mahdollista tarjousten mukaista käyttötarkoitusta, joten tulevan ostajan on haettava kiinteistölle poikkeamislupaa asemakaavasta. Poikkeamisluvan hakemiseen annetaan valtuutus esisopimuksessa. Lopullinen kiinteistökauppa tehdään sitten, kun ostajan laatiman suunnitelman toteuttamisen mahdollistava poikkeamispäätös asemakaavasta on tehty ja päätös on saanut lainvoiman.

15.08.2018

Määräaikaan 28.2.2018 kello 12.00 mennessä saapui kolme suljettua tarjouskuorta. Tarjousten avaustilaisuus järjestettiin Kuopion kaupungin valtuustotalolla 5.3.2018, jossa olivat läsnä kaupunkirakennelautakunnan edustaja Aleksi Eskelinen, tonttiasiamies Jarkko Tossavainen, kiinteistökehitysasiantuntija Jouni Tiihonen ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen.

SSR Itä-Suomi Oy, Lujatalo Oy ja JL-Rakentajat Oy ovat tehneet tontista tarjouksen. Kaikki esitetyt tarjoukset ovat vähintään alimman hyväksyttävän tarjoushinnan 1 700 000 euroa suuruisia.

Saapuneet tarjoukset on lueteltu alla olevassa taulukossa.

Nro	Tarjouksen tekijä	Tarjoushinta
1	SSR Itä-Suomi Oy	1 700 000 euroa
2	Lujatalo Oy	1 780 000 euroa
3	JL-Rakentajat Oy	2 051 000 euroa

Korkeimman tarjouksen tehnyt JL-Rakentajat Oy on tarjouksen jättämisen jälkeen vetäytynyt hankkeesta, joten korkeimmaksi tarjoukseksi jää Lujatalo Oy:n tekemä tarjous 1 780 000 euroa.

Lujatalo Oy:n kanssa on neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus kilpailuohjelman liitteenä 6 olleen esisopimusmallin mukaisia ehtoja soveltaen. Esisopimuksen voimassaoloaikana ostaja teettää toteuttamissuunnitelman, jonka pohjalta hakee poikkeamislupaa. Esisopimus purkaantuu, mikäli lainvoimaista poikkeamislupaa ei saada.

Lujatalo Oy:n laatimia alustavia toteutussuunnitelmia on käyty läpi yhteistyössä kaupungin asemakaavoituksen sekä Kuopion kulttuurihistoriallisen museon kesken.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen, koska päätösesitys tähtää kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska täydennysrakentamisella on mm. rakennusala ja alan teollisuutta työllistävä vaikutus.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Lujatalo Oy:n tekemä kiinteistön 297-1-1-2 ostotarjous 1 780 000 euroa hyväksytään.
2. Lujatalo Oy:n kanssa tehdään tämän päätöksen liitteenä olevan luonnoksen mukainen esisopimus kiinteistökaupasta, joka on voimassa 31.12.2018 saakka.
3. Rakennuksen ja liittymien osuus kauppahinnasta on 1 210 000 euroa ja tontin osuus 570 000 euroa.
4. Sopimusluonnokseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.
5. Esisopimuksella Lujatalo Oy valtuutetaan hakemaan kiinteistölle poikkeamislupaa.

6. Esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai jos rakennushankkeen mahdollistava poikkeamislupa asemakaavasta ei saa lainvoimaa.
7. Lopullinen kauppakirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen ja tehtävän esisopimuksen perusteella.
8. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet	1	2285/2018 kiinteistökaupan esisopimusluonnos
	2	2285/2018 esisopimuksen liite 1 kauppakirjamalli
Viiteaineisto	1	2285/2018 suunnitelmat

Valmistelija
Jarkko Tossavainen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

