

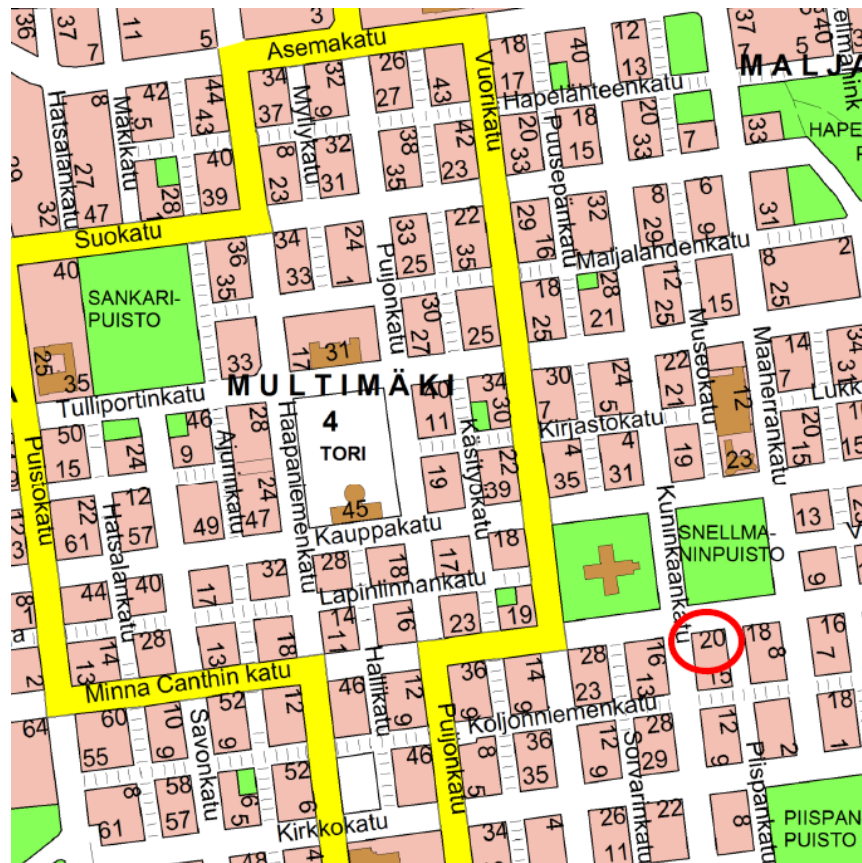
§ 135

Asianro 1350/10.00.02.01/2019

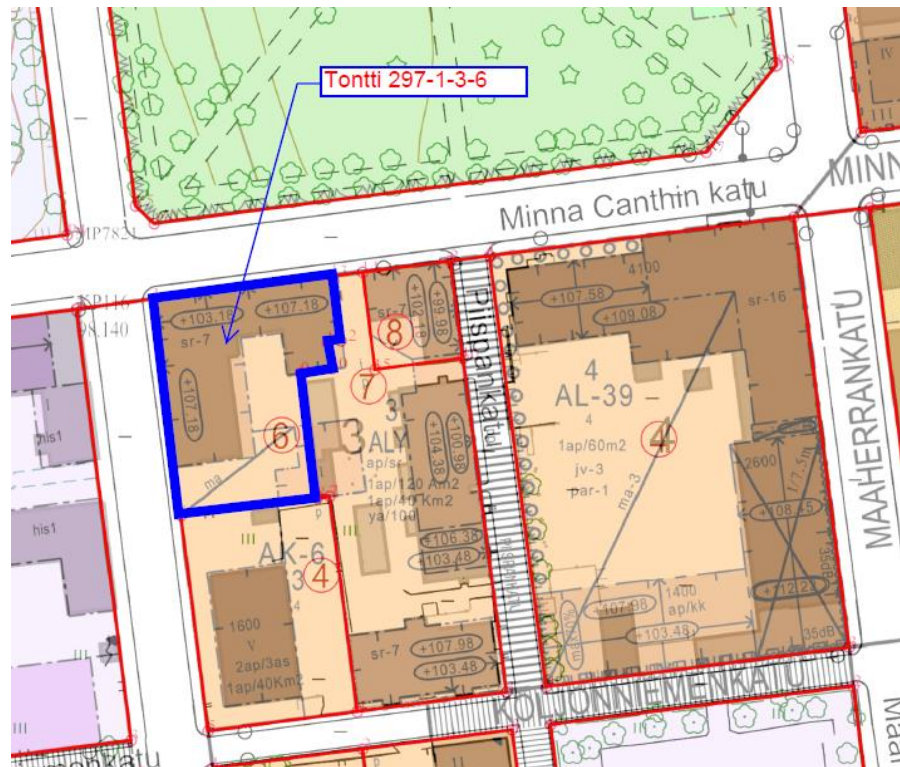
Minna Canthin talon tontin 297-1-3-6 ostaminen ja takaisinvuokraus

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kiinteistö Oy Kuopion Minna Canthinkatu 20-22 omistaa tontin 297-1-3-6. Tontilla sijaitsee ns. Minna Canthin talo ja se sijaitsee Minna Canthin kadun ja Kuninkaankadun kulmauksessa. Tontin sijainti on osoitettu oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettyä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavakartalla

Tontin 297-1-3-6 pinta-ala on 1 138 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY). Tontilla sijaitseva Minna Canthin talo on asemakaavassa todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi (kaavamerkintä sr-7).

Minna Canthin taloa on käsitelty julkisuudessaakin ja siinä on todettu olevan korjaustarpeita. Tontin omistavan yhtiön ja Minna Canthin talo ry:n kanssa on neuvoteltu menettelystä, jossa kaupunki ostaisi tontin ja vuokraisi sen heti takaisin rakennuksen omistavalle yhtiölle. Tällä tavalla rakennuksen omistaja saisi pääomaa talon korjaamiseen. Samalla tämä olisi eräs keino, jolla kaupunki osallistuisi kulttuurihistoriallisesti tärkeän rakennuksen korjaamiseen.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään menettelyä, jossa kaupunki ostaisi tontin maapohjan ja vuokraisi sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella takaisin Kiinteistö Oy Kuopion Minna Canthinkatu 20-22:lle. Rakennus säilyisi edelleen kiinteistöyhtiön omistuksessa. Vuokrasopimuksessa kiinteistöyhtiö sitoutuisi rakennuksen korjaamiseen.

Tontin arvosta ja maanvuokran määrästä on hankittu ulkopuolinen arviolausunto (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 12.9.2018), johon esitetty tontin ostohinta ja vuokran määrä perustuvat. Tontin ostohinnaksi esitetään 270 000 euroa ja vuosivuokraksi 4 % tontin arvosta eli 10 800 euroa.

Vaikutusten arviointi

Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska kaupungin maksama kauppahinta osaltaan edesauttaa rakennuksen korjaushanketta, jolla on yrityksiä työllistävä vaikutus.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle tontin 297-1-3-6 ostamista kaupungille ja vuokraamista takaisin Kiinteistö Oy Kuopion Minna Canthinkatu 20-22:lle seuraavin ehdoin:

Kuopion kaupunki ostaa tontin 297-1-3-6 seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 270 000 euroa.
2. Kauppaan eivät kuulu tontilla olevat rakennukset, sitä palvelevat liittymät, rakennelmat eikä irtainta omaisuutta.
3. Kaupan kohteen maaperän tai pohjaveden mahdollisesta pilaantuneisuudesta vastaa myyjä kustannuksellaan. Sama koskee maaperässä mahdollisesti olevia jätteitä.
4. Kaupan edellytyksenä on, että kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitetaan tontista vuokrasopimus alla esitetyin ehdoin.
5. Muut tarkentavat kauppaehdot laaditaan kansliatoimenpitein.

Kuopion kaupunki vuokraa tontin 297-1-3-6 Kiinteistö Oy Kuopion Minna Canthinkatu 20-22:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuosivuokra on 10 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).
2. Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoittamispäivänä. Vuokrasopimus on voimassa 40 vuotta päättyen sen vuoden loppuun, kun 40 vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.
3. Tontti vuokrataan maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrauksena toimitilarakennuksen tontiksi. Vuokra-alueella olevaa rakennusta käytetään ns. residenssilana ja toimitilana erillisestä suunnitelmasta ilmenevin tavoin.
4. Vuokralaisella on velvollisuus korjata vuokra-alueella oleva rakennus ja pitää se sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä se aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.
5. Vuokralainen tekee kustannuksellaan rakennuksen korjaamisesta erillisen suunnitelman kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Suunnitelman tekemisessä on tehtävä yhteistyötä museoviranomaisen, rakennusvalvontaviranomaisen ja vuokranantajan kanssa. Suunnitelma liitetään maanvuokrasopimukseen ja vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan korjaamaan rakennuksen yhteistyössä laaditun korjaussuunnitelman mukaisesti.
6. Vuokralaisen on kustannuksellaan saatettava korjausrakentaminen viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Mikäli vuokralaiselle myönnettävästä rakennuslupapäätöksestä haetaan muutosta, siirretään määräaika muutoksenhaun käsittelyyn ja lainvoiman saavuttamiseen kuluva aikaa vastaavasti eteenpäin.
7. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden mahdollisesta pilaantuneisuudesta kustannuksellaan. Sama koskee maaperässä mahdollisesti olevia jätteitä.
8. Vuokra-ajan päättyessä on vuokralaisella etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen samaan käyttötarkoitukseen.

9. Muut tarkentavat vuokraehdot laaditaan kansliatoimenpitein.

Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

20 1350/2019 Kaupunkirakennelautakunnan 297-1-3-6

21 1350/2019 Vuokrasopimusluonnos 297-1-3-6

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

puh. +358 44 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että kaupunginhallituksen edustaja Pekka Kantanen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

