

**Vuorikatu 27/Maljalahdenkatu 18**  
**KOULUVIRASTO**  
**KIINTEISTÖN MYYNNIN TARJOUSKILPAILU**  
**KILPAILUOHJELMA**



# 1. Yleistä

Kuopion kaupunki järjestää tarjouskilpailun Kuopion kaupungin ruutukaava-alueella sijaitsevasta ns. kouluviraston kiinteistöstä 297-2-10-1.

Tässä kilpailuohjelmassa esitetään lähtötilanne, tavoitteet ja tarjouskilpailun säännöt. Tässä kilpailuohjelmassa viitataan kilpailuohjelman liitteisiin, jotka löytyvät samalta internetsivulta kuin tämä kilpailuohjelma.

Kilpailuohjelman liitteitä ovat:

- Liite 1: Kunto- ja rakennetutkimukset
- Liite 2: Asbesti- ja haitta-ainetutkimukset
- Liite 3: Pohjakuvia
- Liite 4: Rakennushistoriallinen selvitys
- Liite 5: Asemakaavakartta- ja merkinnät
- Liite 6: Kiinteistökaupan kauppakirjamalli.
- Liite 7: Energiatodistukset, hoitokulutiedot

Kuopion kaupunki omistaa osoitteessa Vuorikatu 27 sijaitsevan ns. kouluviraston kiinteistön 297-2-10-1. Kiinteistön sijainti on osoitettu oheisissa kartoissa.

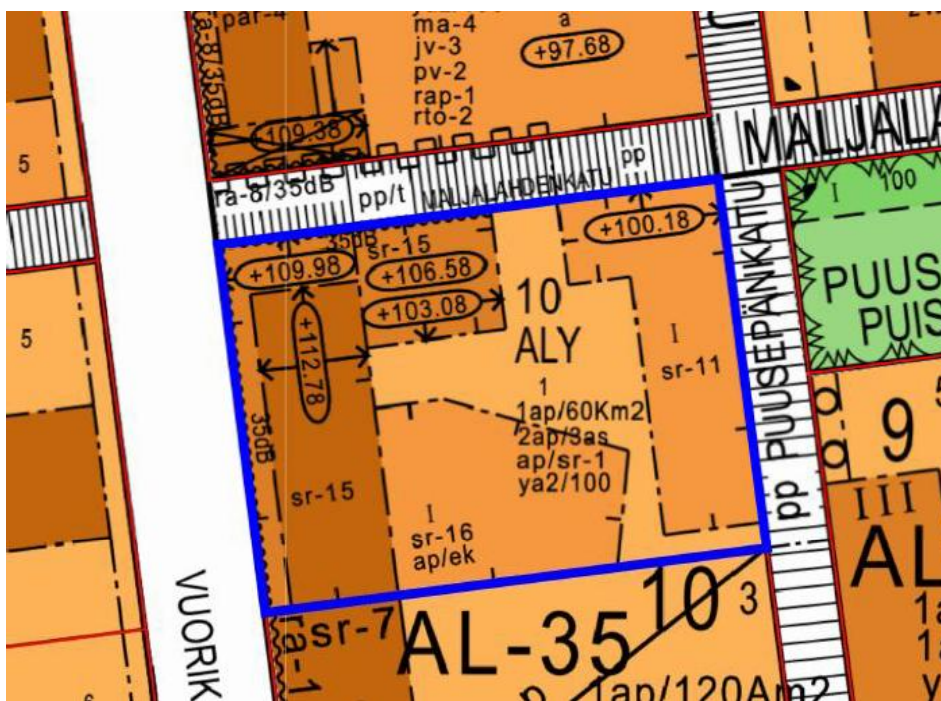


Sijainti



Tontti 297-2-10-1

## 2. Nykyinen asemakaava ja kiinteistöillä olevat rakennukset



Asemakaavakartta



Kiinteistöä koskeva asemakaava on tullut voimaan 3.11.2010. Kiinteistö on nykyisessä asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY) Rakennusoikeutta tontille ei ole osoitettu kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus on määritelty rakennusten tarkan massoittelun avulla. Tontin 297-2-10-1 laskennallisena rakennusoikeutena voidaan pitää tontilla käytettyä rakennusoikeutta, joka on noin 4 200 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön pinta-ala on 2317 m<sup>2</sup>.

Kiinteistöllä sijaitsee 1930- luvun puolella rakennettu ja 1941 valmistunut tiilirunkoinen pääosin viisikerroksinen toimistorakennus. Sisäpihalla sijaitsee omana rakennusosanaan Kuvakukko- niminen elokuvateatteri. Rakennuksessa on kellarikerros ja ullakko. Rakennuksen kerrosala on noin 3 768 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön itäreunalla Puusepänkadun varressa sijaitsee yksikerroksinen puurakennus, jonka kerrosala on noin 442 k-m<sup>2</sup>. Lisätietoja rakennuksien historiasta on esitetty liitteenä 5 olevassa rakennushistoriallisessa selvityksessä.

Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Voimassa olevassa asemakaavassa ne ovat määritelty säilytettäväksi rakennuksiksi (sr). Entistä kouluviraston rakennusta koskee kaavamerkintä sr-15, elokuvateatteria merkintä sr-16 ja puurakennusta merkintä sr-11. Merkintöjen tarkemmat selitykset ilmenee kilpailuohjelman liitteestä 6 (kaavakartta ja -merkinnät).

### **Rakennuksien kunto**

Vuorikatu 27 kouluvirastorakennuksen kunto on välttävä/tydyttävä. Rakennus vaatii täydellisen peruskorjauksen. Maljalahdenkatu 18 piharakennus peruskorjattiin vuonna 2011. Mittavista korjauksista huolimatta rakennuksessa työskennelleet ovat kokeneet sisäilmaoireilua. Rakennuksien kunto- ja rakennetutkimukset sekä asbesti- ja haitta-ainekartoitukset ovat kilpailuohjelman liitteinä 1 ja 2. Elokuvateatterin ilmanvaihtojärjestelmä on saneerattu 2019, jolloin elokuvateatterin ilmanvaihtokanavat ja iv-koneet uusittiin.

### **3. Tarjouskilpailu**

Tämän tarjouskilpailun tavoitteena on löytää kiinteistölle ostaja, joka kunnostaa kiinteistön asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Kiinteistö myydään korkeimman tarjouksen tehneelle.

Tämän tarjouskilpailun kohteena on kiinteistö 297-2-10-1 rakennuksineen. Tarjouspyynnössä pyydetään kokonaistarjousta kiinteistöstä. Tarjouksen liitteinä tarjoajan on esitettävä luonnos kiinteistön käyttötarkoituksesta ja alustavat toteuttamissuunnitelmat. Ilman näitä liitteitä olevat tarjoukset hylätään.

Alin hyväksyttävä kokonaishinta kiinteistöstä 297-2-10-1 on **1 600 000 euroa**. Tämän alittavat tarjoukset hylätään.

Tarjouskilpailun päättymisen jälkeen Kuopion kaupunki käsittelee saapuneet tarjoukset. Alimman hinnan asettamisesta huolimatta hankkeen jatkamisen edellytyksenä on, että korkein tarjous tulee kaupungin taholta hyväksytyksi.

Kuopion kaupungilla on perustellusta syystä oikeus hylätä kaikki saapuneet tarjoukset.

Kirjalliset tarjoukset on toimitettava suljetussa läpinäkymättömässä kirjekuoressa. **Tarjousten on oltava toimitettuina perillä viimeistään maanantaina \_\_.\_\_.2021 kello 12.00 mennessä.** Tarjoukset on toimitettava alla olevaan osoitteeseen:

Kuopion kaupunki  
Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu

Postiosoite: PL 1097, 70111 KUOPIO

Käyntiosoite: Suokatu 42 A.

Tarjouskuoren päälle on merkittävä selkeästi ”Kouluviraston kiinteistön ostotarjous”.

Muulla tavalla toimitettuja ja myöhässä saapuneita tarjouksia ei oteta huomioon.

#### 4. Autopaikkanormi

Suunnittelussa sovelletaan seuraavia autopaikkanormeja:

- Asunnot: 1 ap / 2 as
- Opiskelija-asunnot: 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>
- Liike- ja toimistokerrosala: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasumisen kerrosala: 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup>
- Elokuvateatteri 0 ap/ k-m<sup>2</sup>
- Muut käyttötarkoitukset: autopaikkanormi määräytyy tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Edellä lueteltuihin autopaikkanormeihin voi saada kevennystä seuraavilla perusteilla:

<b>Laadukas pyöräpysäköinti</b>	Vähennys enintään 15 % normin mukaisesta autopaikkamäärästä
<b>Pysäköinnin keskittäminen</b>	Pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta vähennys 20 % / autopaikka
<b>Pysäköinnin tehostaminen</b>	Vähennys 15 % / nimeämätön yhteiskäyttöpaikka (enintään 50 % kaikista autopaikoista)
<b>Yhteiskäyttöautot</b>	Vähennys enintään 15 % normin mukaisesta autopaikkamäärästä
<b>Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista</b>	<b>30 %</b>

Lopullisesti pysäköintipaikkojen määrä määritellään rakennusluvassa.

#### 5. Tietoliikennesite

Kouluviraston kellarikerroksen puhelinjakamossa on Kuopion kaupungin tiedonsiirron runkokuitukaapeleita (jäävät rakennukseen kuiturasitteeksi).

#### 6. Elokuvateatterin tilavuokraus

Ostaja sitoutuu peruskorjaamaan elokuvateatterin tilat liitteenä olevien suunnitelmien mukaisessa laajuudessa

## **Myyjä vuokraa peruskorjatut tilat seuraavasti:**

### **Kohde**

Osoitteessa Vuorikatu 27/Kuopio sijaitseva elokuvateatteri  
Huoneistoala (rakennuslupapiirustukset, lupa rauennut 8.2.2019) yhteensä 501 m<sup>2</sup> (1 krs 441,5 m<sup>2</sup> ja 2 krs 59,5 m<sup>2</sup>)

### **Vuokra-aika**

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on kymmenen vuotta. Vuokra-aika ja vuokranmaksu alkaa, kun tilat on peruskorjauksen jälkeen hyväksytty käyttöönotettaviksi.

### **Vuokran määrä**

Pääomavuokra on 15 €/m<sup>2</sup>/kk (alv 0 %).

Ylläpitovuokra määräytyy todellisten kustannusten mukaan, on kuitenkin sopimuksen alkamishetkellä enintään 5 €/m<sup>2</sup>/kk (alv 0 %).

Vesi ja sähkö ei sisälly vuokraan. Vuokralainen maksaa vedestä ja sähköstä mittaukseen perustuvan kulutuksen mukaan.

Pääomavuokra ja ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksi on käyttöönotto-kuukauden indeksiluku. Vuokraa tarkistetaan yhden kerran vuodessa.

### **Muut ehdot**

Ei vuokravakuutta.

Vuokrauksesta neuvotellaan erillinen sopimus, jossa muut tarkentavat ehdot sovitaan.

## **7. Sopimusmenettely**

Tarjousten jättöajan päättymisen jälkeen kaupunki vertailee saapuneet tarjoukset ja hyväksyy korkeimman tarjouksen, jos se on edellä mainitut ehdot huomioon ottaen hyväksyttävissä. Tarjouksen hyväksymisestä ja kiinteistön myymisestä päättää Kuopion kaupungin kiinteistöjohtaja.

Mikäli ostaja vetäytyy kiinteistökaupasta sen jälkeen, kun myyjä on tarjouksen hyväksynyt, on ostaja velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkoa 10 000 euroa.

Kiinteistökauppa tarjouskilpailun kohteesta on tehtävä viimeistään \_\_\_\_\_

Tarjouskilpailusta kiinnostuneille järjestetään mahdollisuus tutustua kilpailun kohteena olevaan kiinteistöön. Rakennuksen näyttöajan voi sopia Kuopion kaupungin tilapalveluiden Petri Hartikaisen kanssa. Yhteystiedot alla.

Lisätietoja antavat:

- Kiinteistön myyntiprosessi: Tonttiasiamies Jarkko Tossavainen, Kuopion kaupunki, tonttipalvelut, puh 044 718 5534 tai tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531.
- Rakennus: Kunnossapitopäällikkö Petri Hartikainen, Kuopion kaupunki, Tilapalvelut, puh 044 718 5241.