

Vuorikatu 27/Maljalahdenkatu 18

KOULUVIRASTO

KIINTEISTÖN MYYNNIN TARJOUSKILPAILU

KILPAILUOHJELMA



1. Yleistä

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

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

1.1 Kilpailuohjelman liitteet

Kilpailuohjelman liitteitä ovat:

Liite 1: Kunto- ja rakennetutkimukset

Liite 2: Asbesti- ja haitta-ainetutkimukset

Liite 3: Pohjakuvia

Liite 4: Elokvateatterin piirustusaineisto

Liite 5: Rakennushistoriallinen selvitys

Liite 6: Asemakaavakartta- ja merkinnät

Liite 7: Kiinteistökaupan kauppakirjamalli

Liite 8: Energiatodistukset, hoitokulutiedot

1.2 Kiinteistön sijainti

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

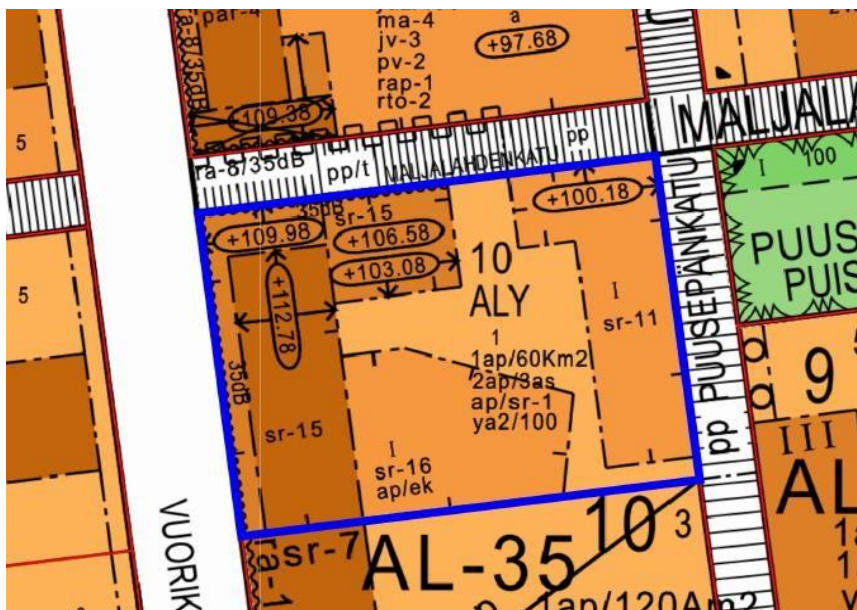




Tontin 297-2-10-1 sijainti kartalla.

2. Nykyinen asemakaava ja kiinteistöillä olevat rakennukset

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 määriteltä rakennusten tarkan massoittelun avulla. Tontin 297-2-10-1 laskennallisena rakennusoikeutena voidaan pitää tontilla käytettyä rakennusoikeutta, joka on noin 4200 k-m². Kiinteistön pinta-ala on 2317 m².



Asemakaavakartta.

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 3768 k-m². Kiinteistön itäreunalla Puusepänkadun varressa sijaitsee yksikerroksinen puurakennus, jonka kerrosala on noin 442 k-m². Lisätietoja rakennusten historiasta on esitetty liitteinä 5 olevassa rakennushistoriallisessa selvityksessä.

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

2.1 Rakennusten kunto

Vuorikatu 27 kouluvirastorakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä. Rakennus vaatii täydellisen peruskorjauksen. Maljalahdenkatu 18 piharakennus peruskorjattiin vuonna 2011. Mittavista korjauksista huolimatta rakennuksessa työskennelleet ovat kokeneet sisäilmaoireilua. Rakennusten 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.

Tarjouskilpailun päättymisen jälkeen Kuopion kaupunki käsittelee saapuneet tarjoukset. Kuopion kaupungilla on oikeus hylätä kaikki saapuneet tarjoukset.

Kirjalliset tarjoukset on toimitettava suljetussa läpinäkymättömässä kirjekuoressa. **Tarjousten on oltava toimitettuina perillä viimeistään 5.5.2023 klo 16.00 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-m²
- Liike- ja toimistokerrosala: 1 ap / 100 k-m²
- Palveluasumisen kerrosala: 1 ap / 300 k-m²
- Elokuvateatteri: 0 ap/ k-m²
- Muut käyttötarkoitukset: Autopaikkanormi määräytyy tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Edellä lueteltuihin autopaikkanormeihin voi saada kevennystä seuraavilla perusteilla:

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

Lopullisesti pysäköintipaikkojen määrä määritellään rakennusluvassa.

5. Tietoliikennesite

Kouluviraston kellarikerroksen puhelinjakamossa on Kuopion kaupungin tiedonsiirron runkokuitukaapeleita, jotka jäävät rakennukseen kuiturasitteeksi.

6. Elokuvateatterin tilavuokraus

Ostaja sitoutuu peruskorjaamaan elokuvateatterin tilat liitteenä olevien suunnitelmien mukaisessa laajuudessa.

6.1 Myyjä vuokraa peruskorjatut tilat seuraavasti:

6.1.1 Kohde

Osoitteessa Vuorikatu 27, Kuopio sijaitseva elokuvateatteri. Huoneistoala (rakennuslupapiirustukset, lupa rauennut 8.2.2019) yhteensä 501 m² (1. krs 441,5 m² ja 2. krs 59,5 m²).

6.1.2 Vuokra-aika

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on kymmenen vuotta. Vuokra-aika ja vuokramaksu alkaa, kun tilat on peruskorjauksen jälkeen hyväksytty käyttöön otettaviksi.

6.1.3 Vuokran määrä

Pääomavuokra on 15 €/m²/kk (alv 0 %).

Ylläpitovuokra määräytyy todellisten kustannusten mukaan, on kuitenkin sopimuksen alkamishetkellä enintään 5 €/m²/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 käyttöönottokauden indeksiluku. Vuokraa tarkistetaan yhden kerran vuodessa.

6.1.4 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 15.8.2023.

Tarjouskilpailusta kiinnostuneille järjestetään mahdollisuus tutustua kilpailun kohteena olevaan kiinteistöön. Esittelyajankohta sovitaan kiinteistökehitysasiantuntija Kai Andersin kanssa puh. 044 718 5244 tai kai.andersin@kuopio.fi.

Lisätietoja antavat:

- Kiinteistön myyntiprosessi: Tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531 tai kiinteistökehitysasiantuntija Kai Andersin puh. 044 718 5244.
- Rakennus: Kunnossapitopäällikkö Petri Hartikainen, puh. 044 718 5241.