

**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: Elokuvateatterin piirustusaineisto
- Liite 5: Rakennushistoriallinen selvitys
- Liite 6: Asemakaavakartta- ja merkinnät
- Liite 7: Kiinteistökaupan kauppakirjamalli.
- Liite 8: Energiatodistukset, hoitokulutiedot

Kuopion kaupunki omistaa osoitteessa Vuorikatu 27 sijaitsevan ns. kouluviraston kiinteistön 297-210-1. Kiinteistön sijainti on osoitettu oheisissa kartoissa.

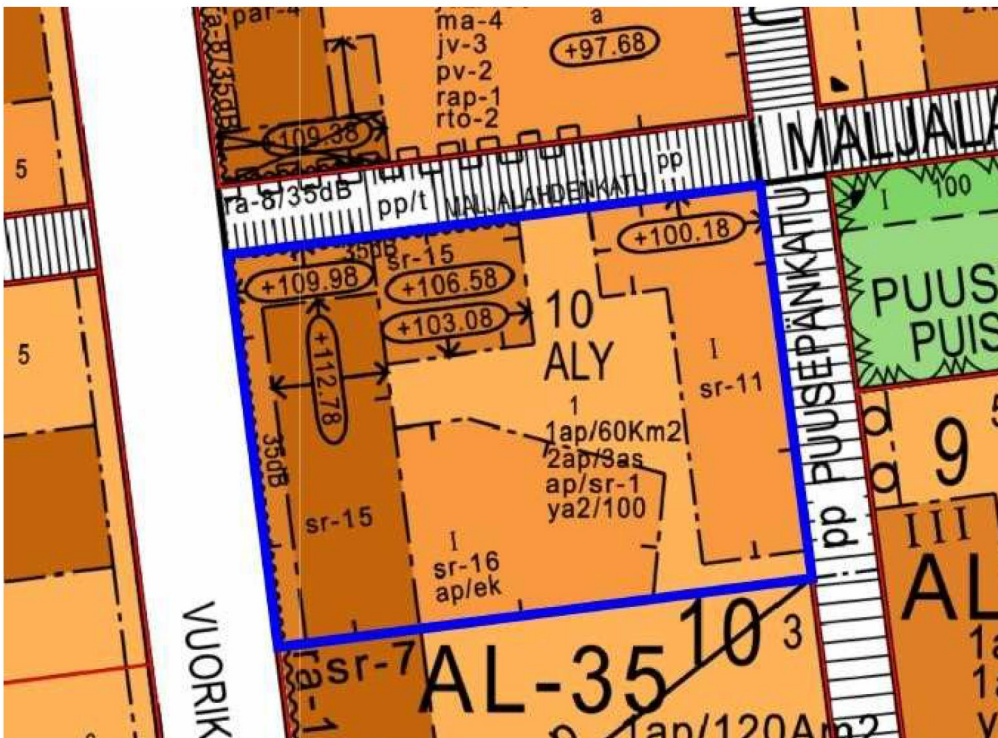


Sijainti



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 määriteltä 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 Puusepänkadan 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 määriteltä 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).

## 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 asema-kaavan 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.

Tarjouskilpailun päättymisen jälkeen Kuopion kaupunki käsittelee saapuneet tarjoukset. Kuopion kaupungilla on perustellusta syystä oikeus hylätä tarjous tai tarjoukset.

Kirjalliset tarjoukset on toimitettava suljetussa läpinäkymättömässä kirjekuoressa. **Tarjousten on oltava toimitettuina perillä viimeistään xx.xx.2022 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.

### 3.2 Tarjouskilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus pyytää ohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja tarjouskilpailun kohteesta. Kysymykset on toimitettava viimeistään xx.xx.2022 sähköpostitse osoitteeseen: **tilapalvelut@kuopio.fi**. Määräajan jälkeen tulleisiin kysymyksiin ei vastata.

Sähköposti tulee nimetä otsikolla ”Kouluviraston tarjouskilpailu”. Kysymykset käsitellään nimettöminä. Kysymykset ja vastaukset julkaistaan tarjouskilpailun internetsivulla viimeistään xx.xx.2022.

## 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, jotka 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 käyttöönottokauden 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 xx.xx.2022.**

Tarjouskilpailusta kiinnostuneille järjestetään mahdollisuus tutustua kilpailun kohteena olevaan kiinteistöön. Esittelyajankohta on xx.xx.2022 klo 9-11. Varapäivä esittelylle on xx.xx.2022.

Ilmoittautuminen esittelyyn Kuopion kaupungin tilapalveluiden Kai Andersinille, 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.