

Niiralan Kulma Oy:n omistamien Alavan rakennusten A1 ja A3 vuokrasopimusten päättäminen ja jäljellä olevan lainapääoman korvaaminen

Kaupunginhallitus 11.11.2024 § 319
7543/02.07.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615
tilapäällikkö Kai Andersin, puh. 044 718 5244
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. kaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Kaupunginhallitus päättää:

- a. Kuopion kaupunki maksaa kertakaikkisena loppusuorituksena Niiralan Kulma Oy:lle neuvottelujen tulokseen ja vuokrasopimukseen perustuen 31.12.2024 mennessä 1 678 864 €.
- b. Toimitilajohtaja Hannu Väänänen valtuutetaan allekirjoittamaan sopimus vuokrasopimusten päättämisestä.

Päätös

Merkitään, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja tilapäällikkö Kai Andersin olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja he poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion kaupunki on vuokrannut Niiralan Kulma Oy:ltä Alavan rakennuksen A1 (vuokrasopimus V000105/30.3.2005) osoitteessa Kaartokatu 9, 70620 Kuopio ja rakennuksen A3 (vuokrasopimus V000137/3.10.2014) osoitteessa Kaartokatu 7 A, 70620 Kuopio. Molemmat rakennukset on vuokrattu 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella ajalle 1.1.2006-31.12.2025.

Rakennukset A1 ja A3 on vuokrattu Kuopion kaupungin sosiaali- ja terveystoimen käyttöön. Rakennuksissa on ollut viime vuosina runsaasti sisäilmaolosuhdehaasteita, joita ei korjauksista huolimatta ole saatu hallintaan. Em. seurauksena Kuopion kaupunki on joutunut etsimään korvaavat tilat rakennuksissa olleille toiminnoille. Viimeisimpänä rakennuksessa A1 toimi Arviointi- ja vastaanottoyksikkö, jonka vuokravastuu siirtyi Pohjois-Savon hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen. Yksikkö muutti 6/2024 vastavalmistuneeseen KYSin Lainesairaalaan, jonka jälkeen kaupungille vuokratut tilat ovat olleet pääosin tyhjillään.

Niiralan Kulma Oy on jälleenvuokrannut tyhjillään olleen A3-rakennuksen 1.12.2023 alkaen. Samassa yhteydessä Kuopion kaupungin vuokranmaksu ko. rakennuksesta on keskeytetty.

Kuopion Tilapalveluiden ja Niiralan Kulma Oy:n edustajat ovat käyneet neuvotteluja Alavan rakennusten A1 ja A3 sisäilmahaasteisiin ja vuokraukseen liittyen.

Vuokrasopimuksissa on sovittu jäljellä olevan lainapääoman korvaamisesta. Niiralan Kulma Oy on ottanut investointihanketta varten lainaa, jonka laina-aika on pidempi kuin alkuperäisen vuokrasopimuksen vuokra-aika 31.12.2025, jolloin lainaa jää lyhennettäväksi vielä vuokrasuhteen päätyttyä. Tässä tilanteessa vuokralaisen on korvattava mahdollinen vuokrasuhteen päättymishetken jäljellä olevan vuokrattuihin tiloihin kohdistuva lainapääoman ja ao. tilojen jäännösarvon erotus kertasuorituksena.

Kuopion kaupungin osuus lainakuluista sopimuksen päättymisajankohtana 31.8.2024 on 2 464 264 € sekä vuokra ajalta 1.6.2024-31.8.2024 on 241 327 €, yhteensä 2 705 591 €. Niiralan Kulma Oy on neuvotteluissa esittänyt, että vuokraa ei peritä ajalla 1.6.-31.8.2024 sekä vastaantulona sovinnon aikaansaamiseksi 785 399 hyvitystä korvattavasta summasta. Niiralan Kulma Oy:n hyvitys on yhteensä 1 026 727,00 €, jolloin kaupungin korvattavaksi jäisi 1 678 864 € vuokranmaksun päättyessä 31.5.2024. Niiralan Kulma Oy ei voi tämän jälkeen esittää mitään jälkivaatimuksia ko. kohteiden vuokraamiseen liittyen.

Kohteiden loppusiivousta ei tehdä, koska vuokranantaja on tehnyt A1-rakennuksessa rakenteiden avauksia omaa kiinteistökehitystään varten ja rakennus A3 on jälleenvuokrattu.

Vaikutusten arviointi

-