

Elokuvateatteri Kino Kuvakukon tilojen vuokraus / Vuorikatu 27

Kaupunginhallitus 09.06.2025 § 189
4192/10.03.02.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen, puh. 044 718 5248
toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää, että

a. Vuorikatu 27:ssä sijaitsevan elokuvateatteri Kino Kuvakukon tilat 562 m² vuokrataan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella Stockpos Oy:ltä (Y-tunnus 2484894-6) Kuopion Tilapalveluille jatkovuokrattavaksi hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen käyttöön, mikäli Kuopion kaupungin ja Stockpos Oy:n välinen kiinteistökauppa toteutuu.

b. Kaupunginhallitus valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtaja Hannu Väänäsen allekirjoittamaan sopimuksen. Vuokra sopimuksen alkaessa on pääomavuokran osalta 8 430,00 eur/kk (15,00 eur/m²/kk) ja ylläpitovuokran osalta ennakkomaksu 2 360,00 eur/kk (4,20 eur/m²/kk), joka tasauslaskulla tasataan vuoden lopulla.

Päätös

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

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion kaupunki omistaa osoitteessa Vuorikatu 27 sijaitsevan tontin 297-2-10-1 rakennuksineen. Tontilla sijaitsee vuonna 1941 valmistunut pääosin viisikerroksinen tiilirunkoinen toimistorakennus, jonka sisäpihalla sijaitsee omana rakennusosanaan Kino Kuvakukko niminen elokuvateatteri sekä Maljalahdenkadun varressa sijaitseva yksikerroksinen puurakennus. Rakennukset ovat tyhjillään lukuunottamatta omassa rakennusosassaan sijaitsevaa Hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen, kansalaistoiminnan palveluiden käytössä olevaa Kino Kuvakukon elokuvateatteritiloja.

Kaupungin tavoitteena on ollut myydä ko. kiinteistö rakennuksineen, niin että Kino Kuvakukon elokuvateatteritilat vuokrataan 10 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella takaisin hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen käyttöön. Kohde on sijoitettu kaupungin tilasalkutuksessa myydään (D) salkkuun.

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2022 § 303 ns. Kouluviraston kiinteistön 297-2-10-1 myymiseksi järjestettävästä tarjouskilpailusta. Päätöksessään kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut yhteistyössä Kuopion Tilapalveluiden kanssa määrittelemään kilpailun aikataulun. Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti kiinteistöjohtajan päättämään tarjousten hyväksymisestä tai hylkäämisestä sekä kiinteistön myymisestä

kilpailuohjelman mukaisin perustein. Tarjouskilpailu järjestettiin maaomaisuuden hallintapalveluiden ja Kuopion Tilapalveluiden yhteistyönä siten, että kirjallisten tarjousten piti olla perillä 20.2.2023.

20.2.2023 päättyneeseen tarjouskilpailuun ei tullut kaupunkia tyydyttäviä tarjouksia. Saapuneet kaksi tarjousta hylättiin kiinteistöjohtajan päätöksellä 4.4.2023 § 7.

Kiinteistöstä järjestettiin uusi tarjouskilpailu. Tarjouskilpailussa edellytettiin tarjousta koko kiinteistöstä ja mm. elokuvateatteri Kino Kuvakukon peruskorjaamista. Tarjousten oli oltava perillä 5.5.2023 kello 16.00 mennessä. Tarjouskilpailua markkinoitiin sähköpostimarkkinoinnilla ja kaupungin internetsivuilla. Määräaikaan mennessä saapui yksi tarjous. Tarjous avattiin tarjousten avaustilaisuudessa 15.5.2023.

Stockpos Oy tarjosi kiinteistöstä 297-2-10-1 rakennuksineen 605 800 euroa. Tarjous täytti tarjouspyynnön ehdot. Lisäksi tarjoaja sitoutui peruskorjaamaan Kino Kuvakukko elokuvateatterin tilat toiminnan vaatimassa laajuudessa ja vuokraamaan ko.tilat kaupungin palvelualueen tarpeisiin.

Kiinteistön kauppa kaupungin ja Stockpos Oy:n välillä on tarkoitus tehdä kesäkuussa 2025. Vuorikatu 27 rakennukseen osana kuuluva elokuvateatteri Kino Kuvakukko on ollut Kuopion kaupungin hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen käytössä. Osana myyntiehtoa on ollut, että Kino Kuvakukon vuokraukseen sitoudutaan 10 vuoden ajaksi kaupanteosta alkaen. Tähän myyntiehtoon sitoutuminen on käyty läpi hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen kanssa kiinteistön myyntiin laittamisen yhteydessä. Elokuvateatterin tilat on tarkoitus vuokrata kaupungin käyttöön korjattattuna ja kilpailuohjelmassa esitetyllä vuokralla.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Liitteet

Vuokrasopimus

Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

Elokuvateatteri Kuvakukon vuokraus

Liite 1 Vuokrasopimuksen muut ehdot

Liite 2 Kuvakukon pohjakuvat nykytilanne

Liite 3 toimitilojen Hankintarajat

Liite 4 Vastuunjakotaulukko