

Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon liikehuoneiston vuokrasopimus

Kaupunginhallitus 16.08.2021 § 317

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm ja kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kiinteistöosakeyhtiö Naantalin Virastotalo sijaitsee Tuulensuunkadulla. Yhtiö omistaa tontin 529-5-6-13 pinta-alaltaan 7 816 m² ja sillä sijaitsevat rakennukset.

Keskustakorttelien asemakaavassa kiinteistön läpi on esitetty toteutettavaksi Aurinkotie -nimisen kaavakadun jatke. Kaavakatujatke sijoittuu siten, että Naantalin Virastotalorakennus on purettava. Kaavakadun toteuttaminen on kaupungin tontinluovutusohjelman näkökulmasta tärkeä, jotta keskustakorttelien täydennysrakentamista voitaisiin jatkaa. Naantalin Virastotalon purku on suunniteltu toteutettavaksi viimeistään vuonna 2025.

Koy Naantalin Virastotalon osakkeista Naantalin kaupunki omistaa 90,59 % ja Kansaneläkelaitos 9,41 %.

Kelan osakkeiden hankkimisesta kaupungille on neuvoteltu kesäkuussa 2021 Kelan edustajien kanssa, jotka totesivat, että Kela on halukas myymään omistamansa osakkeet osakenumerot 1-104, 1501-1511 ja 1512-1541, yhteensä 145 kappaletta, kaupungille. Osakkeet oikeuttavat hallitsemaan virastotalon nykyisen Aurinkotien puoleisen siiven liikehuoneistoa pinta-alaltaan 269,0 m².

Kelan kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella on luonnosteltu alustava kauppakirjaehdotus.

Osakkeiden velaton kauppahinta on 53.000 euroa. Kauppahinta ei ylitä käypää arvoa Catella Oy:n 31.12.2020 laatiman Kelan Virastotalon osakkeiden arviokirjan mukaan.

Alustava kauppakirjaehdotus on liitteenä.

Liite A7, KH 16.8.2021

Oheismateriaali

- Catella Oy:n arviokirja

Kela on halukas osakkeiden myynnin jälkeen jatkamaan kyseisten tilojen käyttöä vuokrasopimusperusteisesti. Vuokrasopimus mahdollistaisi sujuvan luopumisen kiinteistöstä myöhemmin. Vuokraamisen keskeiset periaatteet on käyty läpi Kelan kanssa kesäkuussa 2021. Neuvottelujen perusteella on Tilalaitoksessa laadittu alustava vuokrasopimusluonnos.

Osakkeiden ostaminen edellyttää lisämäärärahan hakemista kaupunginvaltuustolta. Kaupungin jo omistamat KOy Naantalin Virastotalon osakkeet ovat tilataseyksikön taseessa, jonne ostettavat osakkeetkin tule kirjata.

Hallintosäännön 22 §:n 23 -kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää osakehuoneiston tai kiinteistöyhtiön hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostamisesta ja myymisestä.

Alustava vuokrasopimusluonnos on liitteenä.

Liite A8, KH 16.8.2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Kelan omistamien Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon osakkeiden ostamista varten myönnetään 53 000 euron lisämääräraha tilataseyksikön investointeihin kohtaan ”Osakkeet ja osuudet”.

Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyy Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon osakkeiden ostamisen Kelalta oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja oheisen vuokrasopimuksen kyseistä tiloista Kelan kanssa.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia kauppakirjaan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 18.10.2021 § 402
1261/10.00.01.03.00/2021

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 4.10.2021:

Selostus:

Kaupunginhallitus hyväksyi vuokrasopimuksen tehtäväksi laaditun sopimusluonnoksen pohjalta 16.8.2021. Vuokralainen ei luonnosta tällöin ollut vielä käsitellyt lopullisesti ja esitti siihen tehtäväksi tarkastuksia ennen sopimuksen hyväksymistä.

Vuokralainen esitti sopimuksen tehtävän arvonlisäverottomana hintaan 9,00 euroa/ m²/kk. Vuokraehdotus perustui vuokralaisen teettämään vuokrahinta-arvioon. Vuokralaisen esitystä voidaan pitää kohtuullisena, koska vuokrattavat tilat on tarkoitus purkaa muutaman vuoden kuluttua. Vuokralaisen esittämä vuokrataso vastaa vuokralaisen teettämän AKA-markkinahinta-arvion tasoa. Naantalin kaupungin näkökulmasta on lisäksi edullista, että rakennuksen tilat voidaan pitää mahdollisimman täysimääräisesti vuokrattuna siihen asti, kun rakennuksen purkutöitä ryhdytään valmistelevaan.

Lisäksi vuokralainen esitti vuokrasopimuksen voimassaoloajan sovittavaksi seuraavaksi: Vuokrasopimuksessa on kolmen kuukauden irtisanomisaika ja ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 30.6.2022.

Tarkistettu vuokrasopimusehdotus liitetään pöytäkirjaan.

Liite A1, KH 18.10.2021

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöpäällikön tekemään KELA:n kanssa esittelyosan vuokrasopimusehdotuksen mukaisen sopimuksen.</p> <p>Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöpäällikön tekemään sopimukseen vähäisiä muutoksia tarpeen mukaan.</p>
Kokouskäsittely	<p>Merkittiin, että Sirpa Hagsberg poistui yhteisöjäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perusteena oli hallituksen jäsenyys Kiinteistö Oy Naantalın Virastotalon hallituksessa.</p> <p>Merkittiin, että kokoukseen osallistui Sirpa Hagsbergin varajäsen Kaisa Sipponen.</p>
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.