

Vuokrasopimuksen muuttaminen / Suomen Yrittäjäopisto Oy

715/10.03.02/2018

Kaupunginhallitus 03.09.2018 § 150

Valmistelija: Kaupunginjohtaja Markku Lumio

Kaupunginhallituksen konserni- ja henkilöstöjaosto kehotti 22.8.2017 Suomen Yrittäjäopiston Kannatus Oy:tä (SYO) ja Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:tä (KYK) selvittämään mahdollisuudet Kauppatie 109-kiinteistön siirtymisestä yhdelle omistajalle. Nyt omistus jakautuu suhteessa SYO 67,8 % ja Kauhavan kaupunki 32,2 %. SYO on ilmaissut halunsa luopua osuudestaan.

Yhtiöiden johto ja kaupunginjohto on selvittäneet kahta mallia. Toisessa kaupunki ostaisi SYO:n osuuden kiinteistöstä sovitulla aikataululla ja maksujärjestelyllä. Toisessa vaihtoehdossa KYK ostaisi molempien nykyisten omistajien osuudet kiinteistöstä.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa 9.4.2018 § 69. Selvitys merkittiin tiedoksi ja todettiin, että yksityiskohtainen esitys tuodaan kaupunginhallitukselle kesäkuussa. Asia siirtyi kesän yli SYO - Teak-neuvotteluiden ja rakennuksen kuntoselvityksen vuoksi.

SYO ja Teuvan kunnan omistama Teak Oy aloittivat fuusioneuvottelut 2017. Sopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2018 ja fuusio astuu voimaan vuoden 2019 alussa. Tällöin yhdistyvät SYO:n ja Teakin koulutustoiminnot. Jatkossa Kauhavan kaupunki omistaa Suomen Yrittäjäopistosta 75 % ja Teuvan kunnan omistama Teak Oy 25 %. Fuusiosopimuksen lähtökohta on, että kumpikaan yhtiö ei tuo mukanaan kiinteistöjä eikä velkoja. Näin ollen on tärkeää, että kiinteistökauppa toteutetaan vuoden 2018 aikana.

SYO:n hallitus on 22.8.2018 hyväksynyt kaupungin ja SYO:n johdon neuvotteleman kaupan ehdot. Niissä on huomioitu kesällä 2018 valmistunut kiinteistön rakennustekninen tutkimusraportti, mistä ilmenee SYO:n omistamien tilojen epätydyttävä kunto. Sen johdosta tasearvosta (923.686 euroa) on vähennetty korjaus- ym. kustannuksia niin, että kauppahinta on 700.000 euroa. Kauppa tehdään heti, kun valtuuston päätös on lainvoimainen ja omistusoikeus siirtyy kaupungille välittömästi.

Kauppahinta maksetaan kahdessa erässä. Ensimmäinen osa toteutuu niin, että kaupunki ottaa vastatakseen SYO:n pitkäaikaisen lainan 388.920 euroa, mikä erääntyy marraskuussa 2018. Loppukauppahinta noin 311.000 euroa maksetaan SYO:lle 15.1.2021 mennessä. SYO sitoutuu vuokraamaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tarvitsemansa tilat kaupungilta, mikä varmistaa SYO:n pääpaikan säilymisen Kauhavalla.

Mikäli kauppa hyväksytään, kaupunginhallitus tuo tarvittavan lisämäärärahaesityksen kaupunginvaltuustolle vuoden 2018 aikana.

Kaupunginjohtajan esitys:

1. Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että Kauhavan kaupunki ostaa Suomen

- Yrittäjäopiston Kannatus Oy:ltä sen omistaman osuuden Kauppatie 109 -kiinteistöstä (Jokiranta-tila, rekisterinumero 233-403-4-542) 700.000 euron kauppahinnalla.
2. Kauppahinta maksetaan kahdessa erässä edellä kuvatulla tavalla.
 3. Omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että

- tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.03 - 17.14 paikalla kokouksessa oli Suomen Yrittäjäopiston Kannatus Oy:n toimitusjohtaja, rehtori Jorma Kukkeenmäki. Hän poistui kokouksesta ennen päätöksentekokäsittelyn alkamista.
- Jari Välikangas ja Sirpa Lammi poistuivat esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ajaksi, todettiin yhteisöjäävyys Suomen Yrittäjäopiston Kannatus Oy:n hallituksen jäsenenä ja varajäsenenä
- Jari Välikankaan henkilökohtainen varajäsen Taina Huhtala oli läsnä kokouksessa klo 17.03 - 17.34 tämän pykälän käsittelyn ajan.

Lisätietoja: Kaupunginjohtaja Markku Lumio, puh. (06) 2412 9200,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 302

Valmistelija: Hallintojohtaja Liisa Salo

Kauhavan kaupunki ja Suomen Yrittäjäopisto Oy (SYO, aik. Suomen Yrittäjäopiston Kannatusosakeyhtiö) ovat 31.10.2018 allekirjoittaneet vuokrasopimuksen Kauppatie 109 -kiinteistössä sijaitsevista, pinta-alaltaan 471,4 m²:n toimistotiloista. Sopimus on alkanut 1.11.2018 ja on ollut voimassa 31.12.2020 saakka. Tämän jälkeen yhtiö on sitoutunut vuokraamaan n. 500 m²:n suuruiset tilat 10 vuodeksi eli 31.12.2030 saakka. Sopimuksen mukaan toimistotilat saneerataan ja ne saattavat sijaita eri paikassa rakennusta kuin nykyiset toimitilat.

Kauppatie 109 -kiinteistön kunto on ollut tiedossa kiinteistökauppaa ja vuokrasopimusta tehtäessä. Kaupunki on vuonna 2020 - 2021 teettänyt kiinteistöstä kuntotutkimuksen. Sen mukaan tietyt osat rakennuksesta vaativat merkittäviä peruseräparannustoimenpiteitä. Vuokrasopimuksessa mainittuja, Yrittäjäopistolle vuokrattujen tilojen korjaustoimenpiteitä ei ole tehty.

Yrittäjäopistolle soveltuvia vaihtoehtoisia toimitiloja on selvitetty ensisijaisesti Kauppatie 109 -kiinteistön tiloista sekä kaupunkikonsernin sisältä. Koska soveltuvia tiloja ei Kauhava-konsernin sisältä löytynyt, on Yrittäjäopisto kartoittanut tiloja myös vapailta markkinoilta. Soveltuva tila on löytynyt Kauhavan keskustasta. Se on käytettävissä helmikuussa 2022.

Suomen Yrittäjäopisto Oy:n hallitus on käsitellyn Kauhavan toimitilakysymystä kokouksessaan 10.12.2021. Yhtiön hallitus on valtuuttanut rehtorin / toimitusjohtajan neuvottelemaan kaupungin ja yhtiön välisen vuokrasopimuksen muuttamisesta sekä tekemään uusia tiloja koskevat sopimukset.

Suomen Yrittäjäopisto Oy:n mukaan kyse on väistötiloihin siirtymisestä eli SYO muuttaa

takaisin joko nykyisiin tiloihin kun ne on saneerattu tai konsernin sisäisiin muihin tiloihin, kun tarkoitukseen sopivia tiloja vapautuu. Yrittäjäopisto maksaisi vuokraa nykyisistä tiloista muuttoon asti, eli vähintään helmikuun 2022 loppuun. Opisto vuokraa edelleen Kauppatie 109 -kiinteistöstä arkistotilat sekä ravintolasiiven toisen kerroksen varastohuoneen siihen saakka, kunnes siellä olevat tavarat on käytetty loppuun.

Kauhavan kaupungin ja Suomen Yrittäjäopisto Oy:n välinen, 31.10.2018 allekirjoitettu vuokrasopimus on määräaikainen eli se sitoo molempia osapuolia 31.12.2030 saakka. Sopimukseen ei sisälly irtisanomisehtoa. Sopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Yrittäjäopisto on maksanut tiloista vuokraa vuositasolla yli 50.000 euroa. Jos vuokrasopimusta muutetaan, keskeytyy vuokranmaksu arkisto- ja varastotilaa lukuun ottamatta.

Kaupunginhallitus tulee asettamaan toimikunnan pohtimaan rakennuksen jatkokäyttöä ja tulevia toimenpiteitä. Yrittäjäopiston nykyisten tilojen käyttö ratkeaa samassa yhteydessä.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan ja teknisen johtajan neuvottelemaan Suomen Yrittäjäopisto Oy:n kanssa vuokrasopimuksen mahdollisesta muuttamisesta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Risto Mattila, Jari Välikangas ja Annukka Annala poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi, todettiin yhteisöjääviydet Suomen Yrittäjäopisto Oy:n hallituksen jäseninä.

Lisätietoja: Hallintojohtaja Liisa Salo, puh. (06) 2412 9210,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
