



Hakumenettely Nuuksion vanhan koulun kiinteistöstä

1.8.2025

Tilapalvelut-liikelaitos, Tonttiyksikkö

© Espoon kaupunki 2025

1.8.2025

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	3
2	Kohteen kuvaus	3
2.1	Rakennuksen kaupan ehdot.....	4
2.2	Maapohjan hinnoittelu ja luovutusehdot.....	4
2.3	Kaavaratkaisun kuvaus.....	4
3	Tarjouspyynnön ehdot.....	4
3.1	Kohdekatselmus	4
3.2	Kysymykset ja vastaukset	5
3.3	Kelpoisuusehdot	5
3.4	Liiketoimintasuunnitelma	6
3.5	Muut ehdot	6
4	Tarjousmenettely.....	6
4.1	Tarjouksen jättäminen	7
4.2	Ostajan valinta	7
5	Liitteet.....	8

1.8.2025

1 Yleistä

Espoon kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Nuuksion koulu ja opettaja-asuntola -nimisen rakennuksen maanvuokraoikeudella. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa. Epoon kaupunki etsii kohteelle ostajaa, jonka liikeidea on toteutettavissa voimassa olevan yleiskaavan mukaisena kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen. Kiinteistö on yleiskaavassa osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi [PY]. Tällaisia ovat esimerkiksi koulu- ja varhaiskasvatustoimiala sekä sosiaalitoimiala.

Rakennus esitetään myytäväksi hintatarjousten perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle ja kelpoisuusehdot täyttäneelle tarjoajalle, jonka liikeidea soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen. Rakennuksen kaupan ehdot on kuvattu kauppakirjaluonnoksessa (liite 1). Maapohja vuokrataan (perusvuokra 7.600 euroa/vuosi) liitteessä 2 tarkemmin kuvatuin ehdoin. Maapohjaa ei ole mahdollista lunastaa omaksi.

2 Kohteen kuvaus

Kohde sijaitsee Siikajärven kaupunginosassa osoitteessa Heinästie 19, 02820 Espoo. Kohteen kiinteistötunnus on 49-441-6-88. Vuokra-alueen pinta-ala on 10.036 m². Kiinteistö sijaitsee luonnonkauniilla alueella ja se rajautuu etelästä Heinästiehen. Toteutuessaan Länsiradan junayhteyden suunniteltu Histan asema sijaitsee noin 2 km päässä. Histan alueen kehityssuunnitelmia voi seurata kaupungin Internetsivuilta <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/hista>.

Rakennus on valmistunut 1951. Rakennus on pinta-alaltaan 760 kem². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Tilat käsittävät koulutilat sekä opettaja-asuntolasiiven. Opettaja-asuntolasiiven 1. kerros on muutettu koulutiloiksi ja yläkerran asunnot ovat toimineet varastotiloina. Rakennuksen perustiedot on esitetty liitteessä 3 ja rakennuksen pohjakuvat liitteessä 4. Koulutoiminta kiinteistöllä on loppunut kesällä 2022, jonka jälkeen tilat ovat olleet tyhjillään.

Sähköliittymä sisältyy kauppaan. Liittymän pääsulakkeet ovat pääkeskuksessa 3x100A. Se on jaettu asunnoille ja koululle. Koulun sulakkeet ovat kuvien mukaan 3x63A. Kaivon vesi ei ole juomakelpoista, kohteessa on ajovesi. Kohteen toteutuneet käyttökulut on esitetty erillisessä liitteessä (liite 5). Käyttökulut ovat ajalta, jolloin kohde oli vielä käytössä. Toteutuneet käyttökulut kohdistuvat nyt myytävänä olevaan rakennukseen sekä jo purettuun siirtokelpoiseen lisärakennukseen. Piha-alueella olevat leikkivälineet kuuluvat kauppaan.

Rakennus vaatii peruskorjauksen ja peruskorjaus vaatii suunnittelua, joten Espoon kaupungin julkistama materiaali on kokonaisuudessaan vain perusmateriaali. Ostaja päättää itse korjauksen tason, laajuuden ja laatutason. Rakennuksesta on teetetty kuntoarvio sekä haitta-ainekartoitus (liite 6). Rakennuksen alkuperäinen rakennuslupamateriaali löytyy liitteestä 7.

1.8.2025

Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Muutostöistä on neuvoteltava etukäteen Espoon kaupunginmuseon kanssa. Espoon kaupunginmuseo on arvioinut rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja (liite 8).

2.1 Rakennuksen kaupan ehdot

Rakennuksen kauppakirjaan tulee tässä tarjouspyynnössä mainittuja ehtoja (liite 1). Muilta osin kiinteistön vuokraoikeuden kaupassa noudatetaan kaupungin rakennusten myynnissä tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

2.2 Maapohjan hinnoittelu ja luovutusehdot

Maapohja tullaan luovuttamaan vuokraamalla. Maanvuokra on 7.600 euroa vuodessa. Perusvuokra on sidottu täysimääräisesti elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 [elokuu] indeksiluku. Maanvuokrauksen pääperiaatteet ja maanvuokrasopimusluonnos (liite 2) ovat aineiston liitteenä. Maapohjaa ei ole mahdollista lunastaa omaksi.

2.3 Kaavaratkaisun kuvaus

Kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi [PY]. Yleiskaavakartta ja -määräykset (liite 9) ovat aineiston liitteenä.

Espoon kaupunki on käynnistänyt yleiskaavatyön nimeltä Espoon yleiskaava 2060. Kaavassa mm. varaudutaan kaupungin kasvuun kaupunkia kehittäen sen historiaa ja kerroksellisuutta vaalien. Lisätietoja hankkeesta löytyy kaupungin Internetsivuilta <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/espoo-yleiskaava-2060>.

Kohteen ympäristön kaavatiedot ym. löytyvät Espoon karttapalvelusta <https://kartat.espoo.fi>.

3 Tarjouspyynnön ehdot

3.1 Kohdekatselmus

Tarjoajan on osallistuttava kohteen esittelyyn ennen tarjouksen jättämistä. Kohteen esittelyt järjestetään:

- tiistaina 12.8.2025 klo 9-12;
- perjantaina 15.8.2025 klo 11-14;
- maanantaina 1.9.2025 klo 10-13;
- perjantaina 5.9.2025 klo 11-14.

1.8.2025

Esittelyyn tulee ilmoittautua etukäteen viimeistään edellisenä arkipäivänä klo 16 mennessä. Ilmoittautumiset Sara Welling p. 043 825 0836 tai sara.welling@espoo.fi. Ilmoittautuessa tule ilmoittaa osallistujien yritys/yhdistys sekä yhteyshenkilön nimi, puhelinnumero sekä sähköpostiosoite.

3.2 Kysymykset ja vastaukset

Mahdolliset kysymykset pyydetään toimittamaan 17.9.2025 mennessä sähköpostilla osoitteeseen **kati.jarvenpaa@espoo.fi** ja **sara.welling@espoo.fi**. Tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja vastaukset mahdollisiin kysymyksiin julkaistaan tonttiyksikön nettisivuilla <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/tontit-ja-maa-alueet> viimeistään 24.9.2025. Tarjoaja on velvollinen tutustumaan vastauksiin ennen tarjouksen jättämistä.

3.3 Kelpoisuusehdot

Tarjouskilpailu on avoin. Tarjoajalla tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi sovituin ehdoin. Lisäksi tarjoajan kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla jäljempänä selvitetillä tavalla hoidettu. Tarjoaja on velvollinen toimittamaan seuraavat asiakirjat todistukseksi yhteiskuntavelvoitteiden täyttämisestä tarjouksensa yhteydessä:

- kaupparekisteriote tai ote yhdistysrekisteristä;
- luottokelpoisuustodistus;
- todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty;
- todistus työeläkemaksujen maksamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty.

Edellä mainitut asiakirjat eivät saa olla yli kolme kuukautta vanhoja.

Muut kelpoisuusehdot tarjoajan osalta:

- yrityksen taloudellista tilannetta ja luottokelpoisuutta koskevan luottoluokituksen tulee olla vähintään tasolla tyydyttävä (A);
- yritys ei saa olla velkasaneerauksessa tai hakeutunut konkurssiin;
- tarjoaja vakuuttaa, että yrityksellä ei ole liiketoimintakieltoja ja että yrityksen johtoon kuuluvaa henkilöä ei ole tuomittu rikosrekisteristä ilmenevällä lainvoimaisella tuomiolla;
- tarjoaja vakuuttaa, että tarjoaja ei ole Euroopan unionin ja/tai YK:n asettamien pakotteiden kohteena.

1.8.2025

3.4 Liiketoimintasuunnitelma

Tarjouksen liitteeksi tulee toimittaa liiketoimintasuunnitelma.

Liiketoimintasuunnitelman tulee sisältää seuraavat tiedot:

1. Kuvaus yritystoiminnasta, vastuuhenkilöiden kokemus ja tausta sekä kiinteistölle suunnitellusta hankkeesta;
2. Hankekuvaus kiinteistölle esitettävistä toiminnoista ja alustava aikataulu hankkeen toteuttamisen suhteen;
3. Luonnostasoinen piirros siitä, miten esitettävät toiminnot tulevat sijoittumaan rakennukseen ja vuokra-alueelle;
4. Hankkeen rahoitusuunnitelma;

Liiketoimintasuunnitelman tulee sisältää kaikki edellä mainitut tiedot, jotta tarjous tullaan huomioimaan tarjouskilpailussa.

3.5 Muut ehdot

Espoon kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Espoon kaupunki päättää hylätä tarjouksen, myyntipäätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Tarjoaja on velvollinen ostamaan rakennuksen tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja Espoon kaupungin hyväksymään hintaan, mikäli Espoon kaupunki päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman. Mikäli tarjoaja vetäytyy kaupasta tarjouksen tultua hyväksytyksi, tarjoaja sitoutuu maksamaan sopimussakkona 10.000 euroa.

4 Tarjousmenettely

Kauppakirjan allekirjoitusta edeltävät seuraavat vaiheet:

1. Tarjousaika käynnistyy 1.8.2025. Tarjous tulee jättää 31.10.2025 klo 12.00 mennessä. Tarjoajan on osallistuttava kohteessa pidettävään esittelyyn ennen tarjouksen jättämistä.
2. Kaupunki käy tarjouskilpailun päätyttyä läpi saapuneet tarjoukset ja tarkastaa, että tarjoukset vastaavat tarjouspyyntöä ja kelpoisuusehdot täyttyvät.
3. Kaupungin edustajista koostuva arviointiraati käy läpi liiketoimintasuunnitelmat. Kaupunki varaa oikeuden kutsua kaikki tai osan tarjoajista haastatteluun viikolla 46.
4. Soveltuvimman liiketoimintasuunnitelman laatineista tarjoajista korkeimman ja tarjouspyynnön ehdot täyttäneen tarjouksen jättäjää esitetään ostajaksi.

1.8.2025

5. Rakennuksen myyntipäätös ja maapohjan vuokrauspäätös käsitellään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa (tavoitteena 3.11.2025 kokous). Ostaja/ostajat valtuutetaan hakemaan rakennuslupaa ja muita tarvittavia lupia kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä.
6. Rakennuksen kauppakirja ja maanvuokrasopimus allekirjoitetaan sekä kauppahinta maksetaan 12 kuukauden kuluessa päätösten tultua lainvoimaiseksi.

4.1 Tarjouksen jättäminen

Tarjous tulee tehdä liitteenä 11 olevalla ostotarjouslomakkeella. Tarjoukseen tulee liittää kohdissa 3.3. ja 3.4 mainitut vaadittavat liitteet. Ostotarjouksen tekemisestä ei makseta korvausta. Tarjouksen on oltava voimassa 31.10.2026 asti.

Ostotarjous tulee toimittaa Espoon kaupungin kirjaamoon 31.10.2025 klo 12.00 mennessä. Tarjouksen voi toimittaa sähköpostilla kirjaamo@espoo.fi tai kirjekuoressa. Sähköpostin aiheena / kirjekuoren päälle tulee merkitä tarjouksen tekijän toiminimi ja ” Hakumenettely Nuuksion vanhan koulun kiinteistöstä, asia 25/10.00.02/2025”.

Espoon kirjaamo
PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Siltakatu 11, 02770 Espoo
Kauppakeskus Entresse, 3. kerros
Ma-pe klo 10.00 - 15.45

Tarjous hylätään, jos tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset eivät täyty, tarjous ei vastaa tarjouspyyntöä tai tarjous saapuu myöhästyneenä.

Espoon kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

4.2 Ostajan valinta

Kohde maanvuokrasopimuksineen esitetään myytäväksi soveltuvimman liiketoimintasuunnitelman ja ostotarjousten perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle, joka täyttää tarjouspyynnön ehdot. Liiketoimintasuunnitelmissa arvioidaan toiminnan soveltumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen, hankkeen resursseja sekä rahoitusta. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyt tarjoaja esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan liiketoimintasuunnitelmia arvioimalla.

5 Liitteet

Liite 1, Luonnos rakennuksen kauppakirjasta

Liite 2, Luonnos maanvuokrasopimuksesta

Liite 3, Rakennus- ja huoneistorekisteriote

1.8.2025

Liite 4, Pohjakuvat

Liite 5, Toteutuneet käyttökulut

Liite 6, Kuntoarvio

Liite 7, Rakennuslupa-aineisto

Liite 8, EKM Lausunto

Liite 9, Yleiskaavakartta – ja määräykset

Liite 10, Rekisteriotteet

Liite 11, Ostotarjouslomake

Liite 12, Liitekartta.