

Kansalaisopiston kiinteistön myyminen ja tontin lohkaiseminen

Kunnanhallitus 11.04.2022 § 206

Valmistelija Tekninen johtaja Möttönen Timo

Asian tausta Juuan kunnan elinkeinopalveluissa on käyty keskusteluja hotellihankkeesta ja hankkeen yrittäjien ostohalukkuudesta Kansalaisopiston rakennuksesta. Kansalaisopiston rakennuksen myynti yritystoimintaan tukee kunnan nykyistä kiinteistöstrategiaa ja vahvistaa alueen elinkeinoelämää niin työllisyyden kuin matkailun osalta. Alkuvuodesta 2022 on tehty selvitys kansalaisopiston rakennuksen myynnin vaikutuksista kansalaisopiston opetuksen järjestämiseen ja kunnan rakennusten käyttöön. Selvitys on annettu kunnanhallitukselle tiedoksi. Kunnanhallitus 14.03.2022 § 202.

Kansalaisopiston rakennus sijaitsee Juuan kunnan keskustassa ositteessa Rakkaudenkuja 1. Kohde on rakennettu vuonna 1931. Rakennuksen kerrosala on noin 1 021m² ja tilat ovat kolmessa kerroksessa. Rakennus on peruskorjattu 1995.

Kiinteistö sijaitsee Juuan kunnan kirkonkylän asemakaava-alueella. Kaavamerkintä on YL-1, Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle ollaan päivittämässä uutta asemakavaa, jonka arvioidaan valmistuvan vuoden 2022 aikana. Kiinteistöllä on suojelumerkintä sr-1 (suojeltava rakennus).

Rakennus sijaitsee Särkkälä II kiinteistöllä (176-403-0120-0009). Koko kiinteistön pinta-ala on 787,6 ha, josta tulisi lohkoa noin 0,24 ha määrääla rakennukselle tontiksi.

Kiinteistöllä on seuraavat liittymät. Kaukolämpöliittymä (9 891,00 €), sähköliittymä (1 493,37 €) ja vesihuoltolaitoksen liittymä (vesi ja jätevesi). Vesihuoltolaitokseen liittymä on tehty ennen vuotta 2004 ja se arvoa ei ole taseessa.

Kohteen kirjanpitoarvo 31.03.2022 oli 168 818,56 euroa.

Kansalaisopiston kiinteistöstä on teetetty ulkopuolisella kiinteistönarvioitsijalla arviokirja maaliskuussa 2022. Arvioitavan kohteen markkina-arvo arviointihetkellä on suurusluokkaa 320 000 euroa. Arvion tarkkuus +/- 15 %.

Kunnan hallintosäännön 5 luvun 2 § mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden myynnistä, kun myytävän omaisuuden kirjanpitoarvo tai kauppahinta ovat alle 100 000 euroa. Kun kun myytävän omaisuuden kirjanpitoarvo tai kauppahinta ovat yli 100 000 euroa, kiinteän omaisuuden myynnistä päättää kunnanvaltuusto.

Esittelijä Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus 1. Kunnanhallitus päättää, että kohde asetetaan julkiseen tarjouskilpailuun ja pohjahinnaksi määritetään 350 000,00 euroa.

2. Kunnanvaltuustolla on oikeus hyväksyä tai hylätä kiinteistön ostotarjous.

Päätös Kai liskola poistui yleislausekejäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Tämän asian käsittelyn ajan kokouksessa oli läsnä tekninen johtaja Timo Möttönen.

Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus totesi, että esiselvityksessä mainitsemattomat näyttämömusiikin tilajärjestelyt huomioidaan erikseen sijoitusjärjestelyissä.

Kunnanhallitus 16.05.2022 § 235

Valmistelija	Tekninen johtaja Möttönen Timo
Asian tausta	Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 11.04.2022 § 206, että kansalaisopiston kiinteistö osoitteessa Rakkaudenkuja 1 asetetaan julkiseen tarjouskilpailuun ja pohjahinnaksi määritetään 350 000,00 euroa. Kiinteistön julkinen tarjouskilpailu avattiin 28.4.2022 ilmoittamalla siitä paikallislehdessä, Juuan kunnan internet- ja facebooksiivuilla. Myynti-ilmoitus oli myös maakunnallisessa lehdessä 3.5.2022. Tarjoukset pyydettiin jättämään 11.5.2022 kello 12.00 mennessä Juuan kunnan kirjaamoon (kirjaamo@juuka.fi). Annettuun määräaikaan mennessä tuli yksi tarjous Kylä Hotelli Puu-Juualta (Kai liskola, Jouni Porokka ja Marjo Pääskyvuori). Tarjous Kansalaisopiston kiinteistöstä tontteineen on 180 000€.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja päätösesitys kokouksessa: Esitän kunnanhallitukselle seuraavaa: 1.Ettei kunnanhallitus hyväksy esitettyä kauppahintaa. 2.Kunnanhallitus asettaa tarjouksen jättäneille vastatarjouksen, johon tulee antaa vastaus sunnuntaihin 22.5.2022 mennessä. Vastatarjous pitäisi sisällään liittymät sekä lohkaistavan maa-alueen. Lohkomiskulut menevät normaalin käytännön mukaan ostajalle.
Perustelut	Esitetty tarjous on markkinahintainen, sillä kohde on ollut julkisessa myynnissä (Kuntalain 130 §:n 1 momentti). Tähän nähden arviokirjan osoittama arviohinta on kuntalain näkökulmasta toissijainen. Ottaen kuitenkin huomioon kohteen tasearvon sekä muut kunnalle tulevat kustannukset, kauppahinta ei kattaisi kunnan kuluja. Lisäksi tarjouksen hyväksymistä vastaan on esitettävissä argumentti siitä, ettei kunnan ole välttämätöntä luopua rakennuksesta, jossa on sille tärkeää kuntalaistoimintaa. Näin ollen vastatarjouksen esittäminen on perusteltua.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus asetti vastatarjouksena 210 000 euroa.

Kunnanhallitus 23.05.2022 § 244

Valmistelija

hallintojohtaja Aki Jäppinen

Asian tausta

Kunnanhallitus asetti tarjouksen jättäneille 210 000 euron vastatarjouksen, johon tulee antaa vastaus sunnuntaihin 22.5.2022 mennessä.

Esittelijä

Hallintojohtaja Jäppinen Aki

Päätösehdotus

Esittelijän päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Päätös

Hallintojohtajan päätösehdotus kokouksessa:

Kansalaisopistosta tarjouksen jättäneet Kylä Hotelli Puu-Juuka (Kai Iiskola, Jouni Porokka ja Marjo Pääskyvuori) eivät vastanneet kunnanhallituksen asettamaan 210 000 € vastatarjoukseen 22.5.2022 mennessä.

Kunnanhallitus päättää esittää edelleen kunnanvaltuustolle että kunnanvaltuusto päättää hylätä Kylä Hotelli Puu-Juuan (Kai Iiskola, Jouni Porokka ja Marjo Pääskyvuori) tekemän 180 000 € tarjouksen Kansalaisopiston kiinteistöstä tontteineen.

Matti Halonen oli poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn ajan klo 10.34 -10.38.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanvaltuusto 30.05.2022 § 12
93/02.07.00/2022

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päätti esittää edelleen kunnanvaltuustolle että kunnanvaltuusto päättää hylätä Kylä Hotelli Puu-Juuan (Kai Iiskola, Jouni Porokka ja Marjo Pääskyvuori) tekemän 180 000 € tarjouksen Kansalaisopiston kiinteistöstä tontteineen.

Päätös

Kai Iiskola poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Hänen sijaansa kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi saapui varavaltuutettu Pertti Wickström.
Ari Koivuselkä esitti, että asia palautetaan kunnanhallitukseen. Sakari

Timonen kannatti Ari Koivuselän esitystä. Leo Ryyänen esitti, että asian käsittelyä jatketaan tässä kokouksessa ja että kiinteistö myydään yrittäjien tekemän tarjouksen mukaisesti 180 000 eurolla. Pertti Wickström ja Jari Miettinen kannattivat Leo Ryyänen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tullut kannatettu esitys asian palauttamisesta kunnanhallitukseen sekä kannatettu esitys asian käsittelyn jatkamisesta tässä kokouksessa ja kiinteistön myymisestä yrittäjien tekemän tarjouksen mukaisesti 180 000 eurolla. Puheenjohtaja totesi, että suoritetaan nimenhuutoäänestys jossa JAA on asian palauttaminen kunnanhallitukseen ja EI on asian käsittelyn jatkaminen tässä kokouksessa. Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 15 JAA ääntä ja 8 EI ääntä. Puheenjohtaja totesi, että kunnanvaltuusto päätti palauttaa asian kunnanhallitukseen.