

Vihtasuon koulukiinteistön myyminen

Kunnanhallitus 11.04.2022 § 205

Valmistelija Tekninen johtaja Möttönen Timo

Asian tausta Kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 24.05.2021 § 9 lakkauttaa Vihtasuon koulun 1.8.2022 alkaen ja Vihtasuon koulunkäyntialue yhdistetään Poikolan koulun koulunkäyntialueeseen.

Samassa yhteydessä valtuusto päätti, että Vihtasuon koulun lakkauttamispäätöksen jälkeen käynnistetään koulukiinteistön tulevaisuuden ja myynnin valmistelu ja käydään tässä yhteydessä neuvonpitoa paikallisten toimijoiden kanssa tavoitteena ratkaisut ja toteutus kuluvan vuoden aikana.

Kunnanvaltuuston päätöksestä 24.05.2021 § 9 ei ole valitettu ja päätös on saanut lainvoiman.

Vihtasuon kylässä, osoitteessa Vuokontie 65 sijaitsee vuonna 1958 (ka noin 525 m²) ja 1934 (ka noin 428 m²) rakennetut koulurakennukset, talousrakennus (ka noin 73 m²) ja luistelukaukalo.

Uudempi koulurakennus on rakennettu yhteen kerrokseen, jossa sijaitsee keittiö, luokkatilat, opettajainhuone ja koulukirjasto. Rakennuksen itäpäädyssä on kellari, jossa on kattilahuone, varastot, henkilökunnan sosiaalitilat, sähköpääkeskus ja öljysäiliö.

Vanhempi koulurakennus on rakennettu kahteen kerrokseen. 1. kerroksessa on opetustiloja kuten liikuntasali ja puutyötilat. 2. kerroksessa luoteispäädyssä on asuinhuoneisto. Muuten 2. kerros on kylmänä ullakotilana. Rakennuksen luoteispäädyssä on myös kellari, jossa on varastoja, sosiaalitilat ja kuivaushuone.

Koulurakennuksiin on tehty korjaustöitä vuonna 1993. Vuonna 2010 rakennuksiin on asennettu konesaumapeltikatot. Koulurakennuksista on tehty vuosina 2016 - 2017 mm. sisäilmatutkimus ja kuntotutkimus. Vanhempi koulurakennus on poistettu käytöstä vuonna 2018 sisäilmaongelmien takia. Myös uudemmassa koulurakennuksessa on havaittu sisäilmaongelmia, joita on korjattu alapohjan tiivistyksillä, ryömintätilan ilmanvaihdon parantamisella ja puhdistamisella.

Kohteessa sijaitsee kaksi sähköliittymää (3x35A ja 3x25A), jotka ovat hankinta-arvoltaan yhteensä 565,11 euroa. Tietoliikenneverkkoysteys (valokuitu) on arvoltaan 1 800,00 euroa. Tontilla on oma porakaivo ja jätevedelle maasuodatus. Rakennukset lämpiävät öljyllä. Irtaimisto sisältyy kiinteistöön.

Rakennusten kirjanpitoarvo 31.03.2022 oli 59 496,62 euroa.

Vihtasuon koulun rakennukset sijaitsevat kahdella eri eri kiinteistöllä, Koulula 176-416-0014-0118 pinta-ala 2,31 ha ja Jatko 176-416-0002-0026 pinta-ala 0,06 ha. Puusto jää kiinteistön rajalla ja läpikulkevan puron suojavyöhykkeeseen, joten sillä ei ole metsätaloudellista arvoa.

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

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	1. Kunnanhallitus päättää, että kohde asetetaan julkiseen tarjouskilpailuun. 2. Kunnanhallitus pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä kiinteistön ostotarjous.
Päätös	Hyväksyttiin. Tämän asian käsittelyn ajan kokouksessa oli läsnä tekninen johtaja Timo Möttönen.

Kunnanhallitus 29.08.2022 § 284
133/10.00.02.00/2022

Valmistelija	Tekninen johtaja Timo Möttönen
Asian tausta	Vihtasuon kiinteistöt Koulula176-416-0014-0118 ja Jatko 176-416-0002-0026, sekä kiinteistöllä sijaitsevat koulurakennukset asetettiin myytäväksi julkiseen tarjouskilpailuun huutokaupat.com sivustolle. Lisäksi tarjouskilpailusta tiedotettiin Juuan kunnan nettisivuilla. Asetettuun määräaikaan mennessä tarjouksia tuli 19 kappaletta. Korkein tarjous on 5 700,00€.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Päätösesitys annetaan kokouksessa.
Perustelut	Juuan kunnanvaltuusto on aiemmin kiinteistöstrategiassaan sekä sen alaisessa toimenpideohjelmassa asettanut Vihtasuon koulun myytäväksi. Kohteen tasearvo on tarjottua hintaa korkeampi. Toisaalta ylläpitokulut sekä muut asiaan liittyvät seikat, kuten se, ettei kunnalla ole käyttötarkoitusta kohteelle, tulee ottaa huomioon. Yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Harkintavallan väärinkäyttönä ja siten toimivallan ylityksenä voidaan pitää esimerkiksi päätöstä myydä kunnan omaisuutta ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta (mm. KHO 16.8.2011 t. 2186). Tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alemmikin, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Oikeuskäytännössä vakiintuneesti todettu, ettei pykälässä kielletä kiinteistön luovutusta käyvästä markkina-arvosta poikkeavasti. Siinä ohjataan, kuinka markkinahinnan määrittäminen voidaan tehdä. Käsillä olevassa asiassa markkina-arvo on kuitenkin määriteltä julksen tarjouskilpailun kautta. Markkina-arvo on siten tarjottu hinta.

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

Päätös

Kunnanjohtajan päätösehdotus kokouksessa:

Kunnanhallitus päättää myydä kiinteistöt: Koulula 176-416-0014-0118 ja Jatko 176-416-0002-0026, sekä kiinteistöillä sijaitsevat koulurakennukset korkeiman jätetyn tarjouksen mukaisesti hintaan 5 700,00€.

Kunnanhallitus oikeuttaa teknisen johtajan hyväksymään myyntiä koskevan kauppakirjan.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämän asian käsittelyn ajan kokouksessa oli läsnä tekninen johtaja Timo Möttönen ajalla klo 16.59 – 17.12.