

Kohteita Vepsänjoentie 6 ja Vepsänjoentie 10 koskeva myyntitarjous

Kunnanhallitus 17.04.2023 § 73

Valmistelija Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta Tässä myyntitarjouksessa tarjotaan ostettavaksi osoitteissa Vepsänjoentie 6 ja Vepsänjoentie 10 sijaitsevia kahta teollisuusrakennusta sekä rakennuksen alla noin kahden hehtaarin maa-alueetta (määräala kiinteistöstä 176-403-16-77) kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisessa menettelyssä (liitteenä Suomen Kuntaliiton lausuma)

Juuan kunnanvaltuusto on vahvistamassaan kiinteistöstrategiassa ja sen liitteessä 1 ohjeistanut Vepsänjoentien 6 ja 10 kiinteistöt myytäväksi. Näin ollen kunnan tulee myydä myyntitarjouksen kohteena olevat teollisuuskäytössä olevat rakennuksensa maa-alueineen. Vuokraustoiminnan harjoittaminen teollisuuskäyttöön ei ole kunnan ydintoiminnan mukaista eikä kunnalla ole osakeyhtiötä, joka hallinnoisi kunnan omistamia yrityskiinteistöjä.

Kunta on käynyt Puljonki Oy:n kanssa vuosina 2021 ja 2022 neuvotteluita kohteen myynnistä ja asiassa tehty myyntipäätös on kumottu Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä 2448/2022 (annettu 3.11.2022).

Kaupan viivästymisen takia kohteen korjausvelka on jatkanut kasvamistaan, ja Juuan kunta on edelleen harjoittanut vuokraustoimintaa ilman yhtiötä, kuten edellä olevassa asiakohdassa asiaa on yksityiskohtaisemmin tuotu esiin.

Huolimatta kiinteistökaupan toteutumatta jättämisestä, olosuhteet ovat säilyneet pitkälti samana. Juuan kunnalla on kiinteistöstrategiansa mukainen intressi myydä ilman yhtiötä vuokratut kohteensa, ja Puljonki Oy:llä on intressi ostaa vuokralla olevat teollisuusrakennukset maa-alueineen. Puljonki Oy on tuonut edelleen vuonna 2023 esiin halunsa ostaa rakennukset, sillä vuokralla toimiminen poikkeaa yhtiön normaalista käytännöstä kiinteistöjen hallinnointiin ja omistamiseen liittyen. Asiaan liittyen ei kuitenkaan ole käyty varsinaisia neuvotteluja, sillä kunnan intresseissä on varmistaa kohteiden markkina-arvo riskeineen ennen asian uudelleen käsittelyä.

Mahdollisen ostotarjouksen jälkeen, mutta ennen lopullista kaupasta päättämistä on kunnan mm. selvitettävä, onko kyse sellaisesta kaupasta, joka täyttää valtioneuvoston kriteerit, jotka määrittävät Euroopan unionin toiminnasta tehdystä sopimuksesta. Todettakoon, että Puljonki Oy on valtioneuvoston päätöksen tarkoittama yritys, joka toimii kilpailutilanteessa markkinoilla.

Myyntitarjouksen kohteena olevissa rakennuksissa on merkittäviä korjaustarpeita, joihin ei kunnassa ole määrätty erikseen talous- ja henkilöstöresurssia. Juuan kunta tekee tällä hetkellä vuokranantajana tarvittaessa kiinteistöllä sijaitseviin teollisuusrakennuksiin välttämättömät korjaustoimenpiteet vuokranantajan asemassa nykyisten henkilöstöresurssien puitteissa.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on aiemmassa marraskuussa 2022 antamassaan päätöksessään kiinnittänyt huomion siihen, ettei tuolloin tehty

kuntoarvio ollut myyjän vaan ostajan tilaama. Nyt käsillä olevassa asiassa hallinto-oikeuden huomioden pohjalta Juuan kunta on tilannut yksityiskohtaisen kuntoarvion, joka on julkinen ja päätöksen liitteenä.

Myyntiprosessi suoritetaan kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisesti, mikä on perusteltua ottaen huomioon kiinteistökaupan yleiset vastuut ja Puljonki Oy:n pitkäaikaisen toiminnan vastuun kohteina olevissa tiloissa.

Oikeuskäytännössä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Juuan kunta on pyytänyt kuntoarvion lisäksi kaksi (2) puolueetonta arviointia kiinteistöstä kokonaisuudessaan. Arvioinnin ovat suorittaneet kunnasta ja toisistaan riippumattomat kaksi LKV-tutkinnon omaavaa kiinteistönvälittäjää. Kiinteistössä on suoritettu katselmus 14.2.2023. Ensimmäinen puolueeton arvioitsija on 30.3.2023 valmistuneen arvion mukaan arvioinut kokonaisuuden arvoksi 330.000,00 euroa +/- 15 %. Toisen, 31.3.2023 valmistuneen, puolueettoman arvioitsijan laatiman arvion mukaan kiinteistökokonaisuuden arvo on 360.000,00 +/- 25 %. Kumminkin arviot käsittävät molemmat teollisuusrakennukset, liittymät sekä maapohjan arvon.

Kummassakin arviossa on otettu huomioon Juuan kunnan teettämä kuntoarvio, jonka on laatinut 9.3.2023 Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy (SRTP). Kuntoarvion mukaan korjauskustannukset kiinteistössä ovat noin 1,5 miljoonan euron luokkaa kymmenen vuoden aikajänteellä tarkasteltuna, joista kustannuksista valtaosa kohdistuu seuraavan viiden vuoden jaksolle. Korjauskustannuslaskennassa ei ole huomioitu vuonna 2022 tehtyä katon korjausta. Katon korjauskustannusten jakautuminen kunnan ja vuokralaisen välillä ei ole lopullisesti ratkaistu, koska asiasta tehty kunnanhallituksen päätös ei ole tarjouksen tekemisen hetkellä lainvoimainen. Mikäli kiinteistökauppa toteutuu mahdollisesti tehtävän tarjouksen mukaisesti, ei kunnalle kuitenkaan muodostu kattokorjausten osalta kustannuksia. On siten kunnan edun mukaista, että vuokrasopimuksen muutosta koskeva asia saa lainvoiman.

Juuan kunta pyytää Puljonki Oy:ltä ostotarjousta, jossa tulee ottaa huomioon edellä mainittu kuntoarvio sekä hinta-arviot. Mahdollisen tarjouksen tulee pitää sisällään Puljonki Oy:n hallinnoimat teollisuusrakennukset osoitteissa Vepsänjoentie 6 ja 10, liittymät sekä rakennusten toiminnan kannalta oleellisen maa-alueen, eli käytännössä nykyisen vuokra-alueen. Kunta edellyttää mahdollisessa kauppaprosessissa noudatettavan vakiintuneen kauppataavan mukaisia ehtoja, kuitenkin siten, että mahdollisessa kauppakirjassa kunnan kaupanvastuut kohteen kunnosta poistetaan kaikilta osin, koska Puljonki Oy on hallinnoinut kiinteistöä ja käyttänyt sitä liiketoiminnassaan vuosikymmenten ajan.

Juuan kunta odottaa Puljonki Oy:n vastausta myyntitarjoukseen, jonka jälkeen asia saatetaan jatkokäsittelyyn kuntalain säätämässä menettelyssä. Juuan kunta ottaa huomioon mahdollista ostotarjousta käsitellessään EU:n valtiontukisäännökset ja selvittää valtiontuen kriteerien täyttymisen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEU) artiklojen 107 ja 108 mukaisesti. Myyntitarjous on siten ehdollinen.

Kunta pyytää Puljonki Oy:lta mahdollista ostotarjousta 30.4.2023 klo 23.59 mennessä.

Tällä hetkellä salassapidettävät hinta-arviot ovat julkisten kuntoarvion ja Kuntaliiton lausunnon lisäksi asian liitteenä. Hinta-arviot julkaistaan kokonaan tai soveltuvien osin, mikäli hinta-arvioiden laatijat antavat

suostumuksensa, eivätkä hinta-arviot pidä sisällään salattavaksi säädettyjä seikkoja (Julkisuuslain 1999/621) 24 §:n 1 momentin 20 kohta).

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että se 1. Päättää esitettäväksi mainitun aineiston pohjalta tarjouspyynnön kohteesta Puljonki Oy:lle 2. Valtuuttaa kunnanjohtajan käymään mahdollisen ostotarjouksen jälkeen tarvittavat keskustelut kaupan ehtojen yksityiskohdista Puljonki Oy:n kanssa 3. Edellyttää kunnanjohtajaa tuomaan neuvotellun ehdollisen kauppakirjan kunnanhallituksen vahvistettavaksi 4. Edellä mainittujen menettelyjen jälkeen valmistelee asian kunnanvaltuuston käsiteltäväksi ottaen huomioon kuntalaissa säädetyn sekä valtioneuvoston päätökset
Perustelut	Edellä esitetyt
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §
Päätös	Kai Iiskola poistui yleislausekejäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 24.04.2023 § 81
447/10.00.02.00/2021

Valmistelija	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Asian tausta	Päätöksessä olevan asia- tai kirjoitusvirheen korjaamisesta säädetään hallintolain 8 luvussa. Viranomaisen on korjattava päätöksessään oleva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe taikka muu niihin verrattava selvä virhe. Asiavirheen korjaaminen on viranomaisen harkinnassa. Hallintolain 50 §:ssä säädetään, että viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos: 1. päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen 2. päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen 3. päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe tai 4. asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen. Asiassa on ilmennyt, että esteellisenä kokousasian käsittelystä poistunut hallituksen jäsen Kai Iiskola on ollut merkittynä samanaikaisesti kokouksen pöytäkirjan tarkastajaksi. Hänen tilalleen ei ole nimetty toista pöytäkirjan tarkastajaa. Iiskola ei siten ole voinut tarkastaa poissaolevana jäsenenä käsillä olevaa asiakohdtaa vaan asia tulee käsitellä uudelleen menettelyn oikeellisuuden varmistamiseksi Suomen Kuntaliitolta saatujen ohjeiden mukaisesti.

Kunnanhallitus on aiemmin tässä kokouksessa nimennyt kaksi uutta pöytäkirjan tarkastajaa, joista kumpikaan ei ole esteellinen.

Pöytäkirjatarkastajien nimeämisen jälkeen virheellinen päätös poistetaan ja asia käsitellään uudelleen, kuten seuraavasta ilmenee.

Aiemmat vaiheet ja perustelut, jotka käsitellään nyt uudelleen käsillä olevassa asiassa:

Tässä myyntitarjouksessa tarjotaan ostettavaksi osoitteissa Vepsänjoentie 6 ja Vepsänjoentie 10 sijaitsevia kahta teollisuusrakennusta sekä rakennuksen alla noin kahden hehtaarin maa-aluetta (määräala kiinteistöstä 176-403-16-77) kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisessa menettelyssä (liitteenä Suomen Kuntaliiton lausuma)

Juuan kunnanvaltuusto on vahvistamassaan kiinteistöstrategiassa ja sen liitteessä 1 ohjeistanut Vepsänjoentien 6 ja 10 kiinteistöt myytäväksi. Näin ollen kunnan tulee myydä myyntitarjouksen kohteena olevat teollisuuskäytössä olevat rakennuksensa maa-alueineen. Vuokraustoiminnan harjoittaminen teollisuuskäyttöön ei ole kunnan ydintoiminnan mukaista eikä kunnalla ole osakeyhtiötä, joka hallinnoisi kunnan omistamia yrityskiinteistöjä.

Kunta on käynyt Puljonki Oy:n kanssa vuosina 2021 ja 2022 neuvotteluita kohteen myynnistä ja asiassa tehty myyntipäätös on kumottu Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä 2448/2022 (annettu 3.11.2022).

Kaupan viivästymisen takia kohteen korjausvelka on jatkanut kasvamistaan, ja Juuan kunta on edelleen harjoittanut vuokraustoimintaa ilman yhtiötä, kuten edellä olevassa asiakohdassa asiaa on yksityiskohtaisemmin tuotu esiin.

Huolimatta kiinteistökaupan toteutumatta jättämisestä, olosuhteet ovat säilyneet pitkälti samana. Juuan kunnalla on kiinteistöstrategiansa mukainen intressi myydä ilman yhtiötä vuokratut kohteensa, ja Puljonki Oy:llä on intressi ostaa vuokralla olevat teollisuusrakennukset maa-alueineen. Puljonki Oy on tuonut edelleen vuonna 2023 esiin halunsa ostaa rakennukset, sillä vuokralla toimiminen poikkeaa yhtiön normaalista käytännöstä kiinteistöjen hallinnointiin ja omistamiseen liittyen. Asiaan liittyen ei kuitenkaan ole käyty varsinaisia neuvotteluja, sillä kunnan intresseissä on varmistaa kohteiden markkina-arvo riskeineen ennen asian uudelleen käsittelyä.

Mahdollisen ostotarjouksen jälkeen, mutta ennen lopullista kaupasta päättämistä on kunnan mm. selvitettävä, onko kyse sellaisesta kaupasta, joka täyttää valtiontuen kriteerit, jotka määritellään Euroopan unionin toiminnasta tehdyssä sopimuksessa. Todettakoon, että Puljonki Oy on valtiontukisäännösten tarkoittama yritys, joka toimii kilpailutilanteessa markkinoilla.

Myyntitarjouksen kohteena olevissa rakennuksissa on merkittäviä korjaustarpeita, joihin ei kunnassa ole määrätty erikseen talous- ja henkilöstöresurssia. Juuan kunta tekee tällä hetkellä vuokranantajana tarvittaessa kiinteistöllä sijaitseviin teollisuusrakennuksiin välttämättömät korjaustoimenpiteet vuokranantajan asemassa nykyisten henkilöstöresurssien puitteissa.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on aiemmassa marraskuussa 2022 antamassaan päätöksessään kiinnittänyt huomion siihen, ettei tuolloin tehty kuntoarvio ollut myyjän vaan ostajan tilaama. Nyt käsillä olevassa asiassa hallinto-oikeuden huomioiden pohjalta Juuan kunta on tilannut yksityiskohtaisen kuntoarvion, joka on julkinen ja päätöksen liitteenä.

Myyntiprosessi suoritetaan kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisesti, mikä on perusteltua ottaen huomioon kiinteistökaupan yleiset vastuut ja Puljonki Oy:n pitkäaikaisen toiminnan vastuun kohteina olevissa tiloissa.

Oikeuskäytännössä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Juuan kunta on pyytänyt kuntoarvion lisäksi kaksi (2) puolueetonta arviointia kiinteistöstä kokonaisuudessaan. Arvioinnin ovat suorittaneet kunnasta ja toisistaan riippumattomat kaksi LKV-tutkinnon omaavaa kiinteistönvälittäjää. Kiinteistössä on suoritettu katselmus 14.2.2023. Ensimmäinen puolueeton arvioitsija on 30.3.2023 valmistuneen arvion mukaan arvioinut kokonaisuuden arvoksi 330.000,00 euroa +/- 15 %. Toisen, 31.3.2023 valmistuneen, puolueettoman arvioitsijan laatiman arvion mukaan kiinteistökokonaisuuden arvo on 360.000,00 +/- 25 %. Kumminkin arviot käsittävät molemmat teollisuusrakennukset, liittymät sekä maapohjan arvon.

Kummassakin arviossa on otettu huomioon Juuan kunnan teettämä kuntoarvio, jonka on laatinut 9.3.2023 Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy (SRTP). Kuntoarvion mukaan korjauskustannukset kiinteistössä ovat noin 1,5 miljoonan euron luokkaa kymmenen vuoden aikajänteellä tarkasteltuna, joista kustannuksista valtaosa kohdistuu seuraavan viiden vuoden jaksolle. Korjauskustannuslaskennassa ei ole huomioitu vuonna 2022 tehtyä katon korjausta. Katon korjauskustannusten jakautuminen kunnan ja vuokralaisen välillä ei ole lopullisesti ratkaistu, koska asiasta tehty kunnanhallituksen päätös ei ole tarjouksen tekemisen hetkellä lainvoimainen. Mikäli kiinteistökauppa toteutuu mahdollisesti tehtävän tarjouksen mukaisesti, ei kunnalle kuitenkaan muodostu kattokorjausten osalta kustannuksia. On siten kunnan edun mukaista, että vuokrasopimuksen muutosta koskeva asia saa lainvoiman.

Juuan kunta pyytää Puljonki Oy:ltä ostotarjousta, jossa tulee ottaa huomioon edellä mainittu kuntoarvio sekä hinta-arviot. Mahdollisen tarjouksen tulee pitää sisällään Puljonki Oy:n hallinnoimat teollisuusrakennukset osoitteissa Vepsänjoentie 6 ja 10, liittymät sekä rakennusten toiminnan kannalta oleellisen maa-alueen, eli käytännössä nykyisen vuokra-alueen. Kunta edellyttää mahdollisessa kauppaprosessissa noudatettavan vakiintuneen kauppataavan mukaisia ehtoja, kuitenkin siten, että mahdollisessa kauppakirjassa kunnan kaupanvastuut kohteen kunnosta poistetaan kaikilta osin, koska Puljonki Oy on hallinnoinut kiinteistöä ja käyttänyt sitä liiketoiminnassaan vuosikymmenten ajan.

Juuan kunta odottaa Puljonki Oy:n vastausta myyntitarjoukseen, jonka jälkeen asia saatetaan jatkokäsittelyyn kuntalain säätämässä menettelyssä. Juuan kunta ottaa huomioon mahdollista ostotarjousta käsitellessään EU:n valtioneuvoston päätökset ja selvittää valtiontuen kriteerien täyttymisen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEU) artiklojen 107 ja 108 mukaisesti. Myyntitarjous on siten ehdollinen.

Kunta pyytää Puljonki Oy:ltä mahdollista ostotarjousta 30.4.2023 klo 23.59 mennessä.

Tällä hetkellä salassapidettävät hinta-arviot ovat julkisten kuntoarvion ja Kuntaliiton lausunnon lisäksi asian liitteenä. Hinta-arviot julkaistaan kokonaan tai soveltuvin osin, mikäli hinta-arvioiden laatijat antavat suostumuksensa, eivätkä hinta-arviot pidä sisällään salattavaksi säädettyjä seikkoja (Julkisuuslain 1999/621) 24 §:n 1 momentin 20 kohta).

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että Se 1. Poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaisee asian uudelleen siten kuin hallintolaissa säädetään seuraavasti: 2. Päättää esitettäväksi mainitun aineiston pohjalta tarjouspyynnön kohteesta Puljonki Oy:lle 3. Valtuuttaa kunnanjohtajan käymään mahdollisen ostotarjouksen jälkeen tarvittavat keskustelut kaupan ehtojen yksityiskohdista Puljonki Oy:n kanssa 4. Edellyttää kunnanjohtajaa tuomaan neuvotellun ehdollisen kauppakirjan kunnanhallituksen vahvistettavaksi 5. Edellä mainittujen menettelyjen jälkeen valmistelee asian kunnanvaltuuston käsiteltäväksi ottaen huomioon kuntalaissa säädetyn sekä valtioneuvoston päätökset 6. Ostotarjouksen määräaikaa pidennetään 7.5.2023 klo. 23.59 asti.
Perustelut	Edellä esitetyt
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §, hallintolain 50 §
Päätös	Matti Halonen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 14.34. Hyväksyttiin.