

Kiinteistön myynti 176-403-16-77 / Vepsänjoentie 6 ja 10

Kunnanhallitus 15.05.2023 § 91
447/10.00.02.00/2021

Valmistelija Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta Juuan kunnan omistamien Vepsänjoentien 6 ja 10 rakennusten osalta on käyty vuodesta 2021 keskusteluja Juuan kunnan ja nykyisen vuokralaisen Puljonki Oy:n sekä Puljonki Oy:n omistajan Nestlé Professionalin kanssa.

Kyseessä oleva kohde on kiinteistökokonaisuus, joka käsittää kaksi rakennusta sekä rakennusten alla olevan noin kahden hehtaarin maa-alueen. Vepsänjoentie 6 toimii toimisto- ja hallintotilana ja varsinaista elintarviketeollisuutta on sijoittuneena Vepsänjoentie 10 rakennukseen. Rakennukset muutamaa Puljonki Oy:n tekemää muutosta lukuun ottamatta ovat kunnan omaisuutta. Myös rakennusten alla oleva kiinteistö kuuluu kunnalle ja sen kiinteistötunnus on 176-403-16-77. Koko kiinteistön pinta-ala on 10.5.2023 päivätyn kiinteistörekisterin mukaan 20,14 ha (liitteenä), josta tähän kauppaan kuuluu n. 2 ha suuruinen määräala. Tontti on siten lohkottava suuremmasta määräalasta.

Asian aiempien käsittelyvaiheiden jälkeen kunnanjohtaja on jatkanut vuonna 2021 alkaneita myyntineuvotteluja vuokralaisen kanssa ja kunta on tehnyt kiinteistöstä huhtikuussa 2023 kirjallisen myyntitarjouksen. Myyntitarjous on muodostettu kuntalain 130 §:n edellyttämän ulkopuolisen arvioinnin perusteella kunnan toimeksiannosta. Kunta on teettänyt kohteesta kahden eri tahon arvioinnit (Sp-Koti Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV:n ja OP-Koti Itä-Suomi Oy LKV:n) Sp-Koti Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV:n arvion mukaan kohteen markkina-arvo on arviointihetkellä (maaliskuussa 2023) ollut 330 000 euroa, arvion tarkkuuden ollessa +/- 15 %. OP-Koti Itä-Suomi Oy LKV:n arvion mukaan kohteen markkina-arvo on arviointihetkellä (maaliskuussa 2023) ollut 360 000 euroa, arvion tarkkuuden ollessa +/- 25 %. Lisäksi kohteen tarkemmat korjauskustannukset on myös selvitetty kolmannen toimijan taholta kuntotarkastuksessa. Kohteen korjaustarpeiden mukaiset korjauskustannukset ovat ko. arvion mukaan noin 1,5 miljoonaa euroa kymmenen vuoden aikajänteellä tarkasteltuna ja kustannuksista valtaosa kohdistuu seuraavan viiden vuoden jaksolle. Korjauskustannuslaskennassa ei ole huomioitu vuonna 2022 tehtyä katon korjausta, jonka lopullinen kustannusjako kunnan ja vuokralaisen välillä on sovittu tehtäväksi myöhemmin. Tältä osin todettakoon, että kunnalla on selkeä teetettyihin ulkopuolisiin arvioihin perustuva arvio siitä, millainen arvo kiinteistökokonaisuudella on.

Arviokirjat pitävät sisällään toisen osapuolen liikesalaisuuksien piiriin kuuluvia tietoja, joiden on katsottu olevan salassa pidettäviä korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksellä KHO:2020:6. Myyntitarjous sekä kauppakirjan luonnos ovat julkisia asiakirjoja ja ne ovat liitteenä. Kauppakirjan osalta on kiinnitettävä huomiota siihen, että kaupassa toteutuvat kiinteistökaupan ehdot eivät poikkea ostajan eduksi ns. normaalista kauppatastavasta miltään osin. Kauppahinta maksetaan heti, ja myyjän kaupanvastuu on rajoitettu.

Puljonki Oy on jättänyt Juuan kunnalle kiinteistökokonaisuudesta 9.5.2023 tarjouksen (360.000,00 euroa). Kyseinen tarjous ylittää yllä mainittujen riippumattomien arvioiden keskiarvon.

Myyntitapa ja valtiontukiarviointi

Kunnan valitsema myyntitapa edellyttää valtiontukisäännösten arviointia. Kuntalain 130 § sallii kaksi lähtökohtaista myyntitapaa kiinteistön myymiseksi yritykselle; tarjouskilpailu ilman syrjiviä ehtoja, tai myynti ilman tarjouskilpailua markkinahintaan. Juuan kunta noudattaa näistä jälkimmäistä myyntitapaa. Kun otetaan huomioon asian aiemmat käsittelyvaiheet, kunta on nyt pyytänyt asiasta lausunnon Suomen Kuntaliitolta siltä osin, voidaanko kiinteistö luovuttaa noudattaen kuntalain 130 §:n 2 momenttia ilman 1 momentin mukaisen tarjouskilpailun järjestämistä. Kuntaliiton lausunto on liitteenä, ja siitä käy selkeästi ilmi, että myynti voidaan toteuttaa ilman tarjouskilpailua, mikäli yksi tai useampi riippumaton taho on arvioinut kohteen markkina-arvon ennen myyntineuvotteluja. Mikäli kohteen myyntihinta noudattaa puolueettoman arvioijan hinta-arviota, on sen katsottava lähtökohtaisesti olevan markkinahinta, jolloin valtiontukea ei myönnetä.

Kiinteistökokonaisuuden myynnin kannalta keskeistä on siis huomioida, että Juuan kunta noudattaa kuntalain 130.2 §:n mukaista menettelyä ja kunta on hankkinut puolueettomien, laajan kokemuksen omaavien LKV-kiinteistönvälittäjien arviot (2 kpl) kohteesta. Arvioiden keskiarvo on 345.000 euroa, minkä tehty tarjous ylittää.

Lisäksi huomioon on otettava kuntalain 130.3 §:n mukaisesti, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Valtiontuen käsitettä arvioitaessa on huomioitava SEUT 107 artiklan 1 kohta, jonka kaikkien edellytysten on täyttyttävä, jotta kyseessä olisi valtiontuki. Ensinnäkin toimenpiteen on oltava valtion toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, toiseksi siitä on oltava taloudellista etua tuensaajille, kolmanneksi edun on oltava valikoiva siltä osin kuin se suosii tiettyjä yrityksiä, ja neljänneksi toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kun valtiontuen olemassaoloa määritellään, on olennaista myös se, onko yritys saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla.

Selvää on, että Puljonki Oy harjoittaa taloudellista toimintaa, ja toimii sellaisilla markkinoilla, joilla käydään jäsenvaltioiden välistä kauppaa, eli näiden kohtien osalta SEUT 107 artiklan 1 kohdan edellytykset täyttyvät.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetusta valtion käsitteestä annetun komission tiedoksiannon (2016/C 262/01) 76 kohdassa tarkoitetun ns. markkinataloustoimijatestin perusteella selvitetään, onko julkisyhteisö toiminut, kuten markkinataloustoimija olisi toiminut vastaavassa tilanteessa. Tiedoksiannon 97 kohdan mukaisesti, jos transaktiota ei ole toteutettu tarjousmenettelyn kautta (eli kuntalain 130.1 §), voidaan markkinaehtojen mukaisuutta arvioida vertailuanalyysin tai muiden arviointimenetelmien avulla. Kun kyse on maakaupoista, riittäväksi on nähty, että ennen myyntineuvotteluja riippumaton asiantuntija arvioi kohteen markkina-arvon siten, että arvio perustuu yleisesti hyväksyttyihin markkinaindikaattoreihin ja arvostusstandardeihin (tiedoksiannon 103 kohta).

Kun kyseessä on ilman avointa tarjouskilpailua suoritettu kauppa, taloudellisen tuen olemassaoloa tarkasteltaessa on olennaista nimenomaan se, saako Puljonki Oy kaupassa sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi

saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Asiassa kiinteistökokonaisuuden markkina-arvo on määritetty kahden riippumattoman asiantuntijatahon toimesta. Puljonki Oy:n tekemä tarjous ylittää tarjousten keskiarvon ja siten em. tavalla määritellyn markkina-arvon ja alimman myyntihinnan. Asiassa Puljonki Oy ei siten saa SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaista valtiontukea. Arvioinnissa on huomioitava myös se, että kaupan ehdot eivät poikkea miltei osin ostajan eduksi verrattuna ns. normaaliin kauppatapaan, vaan kaupassa päinvastoin rajoitetaan myyjän kaupanvastuuta kohteesta.

Edellä mainitun perusteella asiassa ei vaadita myöskään SEUT 108 mukaista ennakkoilmoitusta.

Kohteen myyntiin liittyviä muita seikkoja

Todettakoon, että Juuan kunnanvaltuuston vahvistamassa kiinteistöstrategiassa (liitteenä) Vepsänjoentien 6 ja 10 kiinteistöt on ohjeistettu myytäväksi. Tehdastoiminnan mahdollistaminen vuokranantajan ominaisuudessa ei kuulu kunnan lakisääteisiin tehtäviin, vaikka yleisen elinvoiman edistäminen ja sitä kautta elinkeinopolitiikan tukeminen kuuluukin. Kunnalla ei ole osakeyhtiötä, joka hallinnoisi kunnan omistamia yrityskiinteistöjä.

Juuan kunnan kannalta kiinteistökokonaisuuden myyminen on siten tarkoituksenmukaista. Vaikka kunta saakin kohteesta vuokratuottoja, kasvaneista korjaustarpeista ja jatkuvasti kasvavasta korjausvelasta johtuen todellisten tuottojen osuus on vuosi vuodelta pienentynyt. Teknisen toimialan henkilöstöresursseista menee merkittävä osuus tehdasrakennusten ja sitä ympäröivien alueiden huoltoon ja tarkastuksiin.

Käsillä olevassa asiassa ostajana toimisi nyt vuokralaisen ominaisuudessa oleva taho, joka on erityisesti perehtynyt kaupankohteeseen ja tietää tarkoin kiinteistökokonaisuuden kunnan. Kiinteistökokonaisuuden jääminen kunnalle aiheuttaisi merkittäviä korjauspaineita, jotka näkyisivät kunnan taloudessa kasvavina investointikuluina. Kunnassa ei ole määrätty erikseen talous- ja henkilöstöresursseja kohteen korjaustarpeisiin.

Kauppa myös kunnan näkemyksen mukaan tiivistäisi Juuan kunnan ja Puljonki Oy:n välistä alueellista yhteistyötä ja sen kokonaistaloudellinen merkitys kunnalle olisi suuri.

Kunnanjohtaja on hallituksen päätöksen 24.4.2023 mukaisesti käynyt keskustelut kaupan ehtojen yksityiskohdista ja ehdollisen kauppakirjan olennaisista ehdoista on saavutettu yksimielisyys. Kunnan on perusteltua hyväksyä esitetty tarjous ehdollisena sille, että kauppakirjan muista lopullisista yksityiskohdista on päästy yksimielisyyteen. Lopullinen kauppa tulee voimaan kauppakirjan allekirjoitusten myötä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus

Esitän, että kunnanhallitus päättää esittää Juuan kunnanvaltuustolle Puljonki Oy:n tarjouksen hyväksymistä ehdollisena. Kunnanhallitus valtuuttaa viranhaltijat organisoimaan myynnin toteuttaminen ja täytäntöönpano.

Esittelijä täsmensi kokouksessa esitystään seuraavasti:

Poiketen siitä, mitä asian valmistelutekstissä on mainittu, kohteita koskevat hinta-arviot julkaistaan julkisuuslain tarkoittamina julkisina asiakirjoina ja

ovat yleisöjulkisia. Hinta-arvion tekijät ovat antaneet julkaisemiselle suostumuksensa, vaikka hinta-arviot pääsääntöisesti olisivat salassa pidettäviä.

Päätös

Kai Iiskola poistui yleislausekejäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Hyväksyttiin.