

Kunnan taseessa olevien rakennusten, osakehuoneistojen ja kiinteistöjen myynti

Kunnanhallitus 17.04.2023 § 72

Valmistelija Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta Juuan kunnanvaltuuston päättämä Kiinteistöstrategia 2019–2028 ja sen liite 1 "Kiinteistöjen toimenpideluokat" ohjaa keskeisesti kunnan omistamien rakennusten ja kiinteistöjen hallinnointia, kehittämistä tai myyntiä. Toimenpideluokkia on kolme; vihreä, keltainen ja punainen. Kaikki kunnan omistuksessa olevat kiinteistöt ja osakehuoneistot ovat kohdennettuna toimenpideluokkiin.

Kunnanvaltuuston hyväksymä Kiinteistöstrategia on syytä päivittää uuden kuntastrategian voimaantumisen myötä. Kunnan strategiset painopisteet ovat muuttuneet ja näin ollen kunnan tulisi tarkastella mitä rakennuksia se tulee pitämään itsellään.

Käsillä olevan asian valmistelun yhteydessä on tullut esiin tarve yhtiöittää ne rakennukset ja kiinteistöt tai huoneistot, joita kunta vuokraa kunnan ulkopuolisille toimijoille.

Tätä ennen selvästi sellaiset kohteet, joita ei ole tarkoituksenmukaista kehittää ja pitää kunnan omistuksessa, tulee asettaa myyntiin. Kunta on viimeisen kahden vuoden aikana myynyt mm. Vihtasuon koulun sekä Palomäen vanhan koulurakennuksen, jossa oli asuntovuokraustoimintaa.

Juuan kunnan tekninen toimi on valmistellut yhteistyössä elinvoimavastaavan kanssa listan sellaisista kohteista, jotka menisivät myyntiin ensivaiheessa. Valmistelua on ohjannut valtuuston asettama kiinteistöstrategia ja sen liite.

Myytävät kohteet kohdenimellä tai osoitteella pinta-aloineen ovat seuraavat:

Nunnanlahden koulu, 603 m². Kohde on ollut aiemmin myynnissä kunnanhallituksen asettamalla pohjahinnalla. Kohteeseen on tullut julkisen tarjouskilpailun määräajan päättymisen jälkeen kaksi kilpailukykyistä tarjousta. Kohde on syytä asettaa myyntiin uudelleen. Kohde soveltuu huonosti kiinteistöyhtiöön.

Huttulan lava, 150 m². Kunnalla ei selkeää käyttöä kohteelle, eikä soveltu kiinteistöyhtiön omaisuudeksi. Tulee myydä.

Repola, 150 m². Kohde ei aiemmin myynnissä. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla.

Sahateollisuustie 4, 1379 m². Teollisuushalli, jossa vuokralaisia. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla. Soveltuu kiinteistöyhtiöön.

Sahateollisuustie 7, 852 m². Teollisuushalli, jossa vuokralaisia. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla. Soveltuu kiinteistöyhtiöön.

Turunkankaantie 18, 474 m². Teollisuushalli, jossa ei tällä hetkellä vuokralaisia. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla. Soveltuu kiinteistöyhtiöön.

Halolanpääntie 572 A 1, 45 m². Asunto-osake, jolle ei ole käyttöä. Mikäli kauppa ei toteudu, tulee yrittää myydä uudelleen tai yhtiöittää.

Halolanpääntie 572 A 2, 45 m². Asunto-osake, jolle ei ole käyttöä. Mikäli kauppa ei toteudu, tulee yrittää myydä uudelleen tai yhtiöittää.

Nunnantie 12 A 1, 43 m². Asunto-osake, jolle ei ole käyttöä. Mikäli kauppa ei toteudu, tulee yrittää myydä uudelleen tai yhtiöittää.

Väryläntie 5, 15 m². Autotalli, jolle ei kunnalla käyttöä.

Kunta voi harkintansa mukaan myydä kohteet suoraan tai mikäli ostajana on kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva, noudattaa myynnin osalta kuntalain 130 §:ssä säädettyjä menettelytapoja.

Käsillä olevassa asiassa kyse on valmistelusta. Myynnistä päättäminen määräytyy hallintosäännön ja delegointisäännösten perusteella.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että Kunnanhallitus asettaa edellä mainitut kohteet myyntiin ja valtuuttaa teknisen toimialueen valmistelevaan asiaan.
Perustelut	Edellä mainitut
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §
Päätös	Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 06.11.2023 § 209
121/02.07.00/2023

Julkinen

Valmistelija Kunnanjohtaja

Asian tausta Kunnanhallitus on käsitellyt nykyisen kiinteistöstrategian toteutumista toistuvasti vuosien 2022-2023 aikana. Koska talousarviovuotta 2024 koskeva valmistelu on edennyt pitkälle, tulee kunnanhallitukselle tuoda tiedoksi ajantasainen tilanne rakennusten ja kiinteistöstrategian toteutumisen osalta.

Kunnanhallitus on myös aiemmin päättänyt selvittää kiinteistöosakeyhtiön perustamista päätöksessään 17.4.2023 § 71. Tällä on merkityksensä talousarviovaihteen asettamisen osalta.

Samaisessa päätöksessä on todettu, että ennen yhtiöittämisvaihtoa, selvästi sellaiset kohteet, joita ei ole

tarkoituksenmukaista kehittää ja pitää kunnan omistuksessa, tulee asettaa myyntiin.

Seuraavassa tuon kunnanhallituksen tietoon rakennuksia koskevan ajantasaisen tilanteen niiltä osin kun ne on myyty tai aiemmin todettu, että niiden myynti on kunnan kannalta tarkoituksenmukaista:

Vihtasuon koulu. Myyty kunnanhallituksen päätöksellä 29.8.2022 § 284 5700 euron hintaan. Kauppakirja on tehty ja päätös on lainvoimainen. Kohde oli tyhjiällä kaupanteko hetkellä, eikä päätöksellä ollut vaikutusta vuokrasuhteisiin tai muihin vastaaviin seikkoihin.

Palomäen koulu. Myyty teknisen johtajan päätöksellä 2 800 euron hintaan. Kauppakirja on tehty ja päätös on lainvoimainen. Kohde oli tyhjiällä kaupanteko hetkellä, eikä päätöksellä ollut vaikutusta vuokrasuhteisiin tai muihin vastaaviin seikkoihin.

Nunnanlahden koulu. Myyty kunnanhallituksen päätöksellä 50 500 euron hintaan. Kauppa on lainvoimainen ja kuntarakennepalveluiden johtaja on allekirjoittanut kauppakirjan. Kohde oli tyhjiällä kaupanteko hetkellä, eikä päätöksellä ollut vaikutusta vuokrasuhteisiin tai muihin vastaaviin seikkoihin.

Vepsänjoentien 6 ja 10 kohteet maa-alueineen. Kohde on myyty kunnanvaltuuston päätöksellä 22.5.2023 § 20 hintaan 360 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppa on lainvoimainen. Kohde oli vuokralla ja omistusoikeus siirtyi vuokralaiselle. Kauppakirjassa sovittu vuokrien jaksotus on tehty.

Seuraavat kohteet on jo aiemmin hallitus päättänyt asettaa myyntiin, mutta käytännön myyntitoimenpiteisiin ei ole vielä ryhdytty:

Huttulan lava, 150 m². Kunnalla ei selkeää käyttöä kohteelle, eikä sovellu kiinteistöyhtiön omaisuudeksi. Tulee myydä.

Repola, 150 m². Kohde ei aiemmin myynnissä. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla.

Sahateollisuustie 4, 1379 m². Teollisuushalli, jossa vuokralaisia. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla. Soveltuu kiinteistöyhtiöön.

Sahateollisuustie 7, 852 m². Teollisuushalli, jossa vuokralaisia. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla. Soveltuu kiinteistöyhtiöön.

Turunkankaantie 18, 474 m². Teollisuushalli, jossa ei tällä hetkellä vuokralaisia. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla. Soveltuu kiinteistöyhtiöön hyväkuntoisena kohteena.

Halolanpääntie 572 A 1, 45 m². Asunto-osake, jolle ei ole käyttöä. Mikäli kauppa ei toteudu, tulee yrittää myydä uudelleen tai yhtiöittää.

Halolanpääntie 572 A 2, 45 m². Asunto-osake, jolle ei ole käyttöä. Mikäli kauppa ei toteudu, tulee yrittää myydä uudelleen tai yhtiöittää.

Nunnantie 12 A 1, 43 m². Asunto-osake, jolle ei ole käyttöä. Mikäli kauppa ei toteudu, tulee yrittää myydä uudelleen tai yhtiöittää.

Väyryläntie 5, 15 m². Autotalli, jolle ei kunnalla käyttöä.

Seuraavien kohteiden osalta selvitys tuodaan tiedoksi hallitukselle:

Vanha kunnantalo eli Taitokartano. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla. Kohde on tehdyn kuntotarkastuksen mukaan huonokuntoinen ja pitää sisällään korjausvelkaa. Ennen myyntiin asettamispäätöstä, vuokralla oleville yrittäjille on kunnan toimesta luvattu pitää erillinen tilaisuus, jossa kohteen luovuttamistavasta, aikataulusta ja vuokrasuhteiden jatkosta voidaan keskustella. Tilaisuuden päivämäärästä on tarkoitus sopia erikseen.

Kivikeskus. Kivikeskuksen osalta kunta on vuonna 2023 teettänyt kuntotarkastuksen, joka on osoittanut kohteen olevan hyväkuntoinen. Rakennuksen maa-alue on siirtynyt Tulikivi Oy:ltä kunnan omaisuudeksi vuonna 2021 ja kunta on ostanut koulutus kuntayhtymä Riverialta vähemmistöosuuden vuonna 2023. Kohde on syytä myydä joko suoraan hinta-arvion perusteella tai julkisella tarjouskilpailulla. Soveltuu kiinteistöyhtiön hyväkuntoisena kohteena.

Edellä mainitut kohteet ovat olleet aiemmin kiinteistöstrategian liite 1 punaisella merkityjä (poistettavia) kohteita.

Vihreään eli säilytettävään toimenpideluokkaan on aiemmin sisällytetty seuraavat kohteet:

Sahateollisuustie 8 (Touhula)

Kansalaisopisto

Kehitysvammaisten palveluasumisyksikkö (Viherkallio)

Kunta ei kuitenkaan voi säilyttää omassa taseessaan sellaisia kohteita, joita se vuokraa sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön siirtymäsäännön päätyttyä. Tämä lähtökohta ei ollut tiedossa vuonna 2018 kun valtuusto päätti kiinteistöstrategiasta. Vuonna 2026 kohteet ovat oltava joko yhtiöitettynä tai myytynä kuntakonsernin ulkopuoliselle taholle taikka muutoin poistettava vuokraustoiminnasta.

Tästä johtuen kunnanvaltuusto on päättänyt 2.10.2023 § 36 luopua Liite 1 soveltamisesta.

Kansalaisopiston rakennuksen osalta kunnanvaltuusto osoitti tahtotilansa luopua rakennuksesta päätöksessään 30.5.2022 § 12 ja palautti asian kunnanhallitukselle jatkovalmisteluun. Tästä kohteesta tulisi näin ollen pyrkiä luopumaan, ottaen kuitenkin huomioon, ettei mahdollinen hallinnan luovutus voi häiritä kansalaisopiston lukukautta. Selvyyden vuoksi siis todettakoon, että alkuvuodesta 2024 opiston olisi syytä toimia nykyisissä tiloissa.

Yleisesti ottaen on kunnan edun mukaista, että huonokuntoiset tai muutoin kiinteistöyhtiön kannalta haastavat kohteet asetettaisiin myyntiin. Yhtiöittämisen selvittäminen on kannatettavaa ja kuntalain kautta pakollista. Näin ollen yhtiöittämistä koskeva asia tulisi asettaa konsernitason tavoitteeksi talousarviovuodelle 2024. Yhtiöittämistä koskeva selvitys olla valmiina samaan aikaan kun tarvittavat myynnit/myyntiyritykset haastavien kohteiden osalta on tehty.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että <ol style="list-style-type: none">1. Se katsoo saaneensa edellä mainitut asiat tiedoksi2. Se käy keskustelun kunnan kiinteistöstrategiasta ja talousarviovuoden 2024 tavoitteista rakennuksiin ja yhtiöittämiseen liittyen.
Perustelut	Edellä esitetyt
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §
Päätös	Hyväksyttiin.