

Taitokartano-kiinteistön asettaminen myyntiin

Kunnanhallitus 09.10.2023 § 184

Valmistelija Kuntarakennepalveluiden johtaja Timo Möttönen

Asian tausta Juuan kunnanvaltuusto on asettanut kiinteistöstrategian kuntaan vuosille 2019–2028. Kunnanhallitus on noudattanut valtuuston asettamaa kiinteistöstrategiaa ja kiinteistöjen määrää sekä kiinteistöihin liittyviä riskejä on saatu merkittävästi vähenemään viimeisen kolmen vuoden aikana. Kunnan kirjanpidosta ovat poistuneet esimerkiksi ns. Keltainen koulu, Punainen koulu, kolme kyläkoulua, Vepsäjoentien kohteet (Puljonki Oy) ja useita muita kohteita.

Prioriteettillisilla korkeimpana ovat ne rakennukset, jotka ovat merkitty punaisella kiinteistöstrategiaan. Strategian selitysosassa ”*Punaisen luokan rakennukset ovat huonokuntoisia tai pitkän aikavälin tarkastelussa tarpeettomia kunnalle*”. Yleisesti ottaen kunnan omistama rakennuskanta on pitkälti vanhaa ja riskit suuria.

Yksi tällaisista kohteista on Taitokartano, joka sijaitsee Juuan kirkonkylässä osoitteessa Vanhatie 14. Rakennus on vuonna 1881 rakennettu kaksikerroksinen hirsirakennus, jota on peruskorjattu asiakirjojen mukaan 1960-luvulla. Rakennuksen pohjapinta-ala on n. 270 m². Alakerran huoneistoala on n. 220 m² ja yläkerran n. 180 m².

Taitokartano sijaitsee Puu-Juussa kirkonkylän asemakaava-alueella, yleisten rakennusten korttelialueella (YL-1). Taitokartano on suojeltu rakennus (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa.

Korostettakoon, että rakennuksessa on huomattavia korjaustarpeita.

Muun muassa alapohjarakenne tulisi uusida koko rakennuksen alalta. Paikallisilta rakennusalan yrittäjiltä on kysytty alustavia kustannusarvioita alapohjan uusimiseksi. Kustannusarvio on noin 150 000 euroa.

Myös julkisivupanelointi on alaosiltaan paikoittain lahovaurioitunutta. Tämän korjaaminen vaatii useiden kymmenien tuhansien eurojen panostuksen.

Panelointia ja julkisivurakenteita tulisi uusida ja maalata.

Pelkästään näiden korjaustarpeiden kustannusarvio on yli 200 000 euroa. Edellinen kuntoraportti on lähes 10 vuotta vanha, joten kaikkia rakennukseen koituvia kustannuksia ei voida tässä vaiheessa arvioida.

Merkittäviä kustannuksia rakennukseen ei voida tehdä. Strategiassa on tarkoitus pienentää Juuan kunnan omistamaa suurta rakennusten määrää ja tiivistää niiden käyttöastetta.

Yksi vaihtoehto olisi purkaa rakennus, mutta se ei ole mahdollinen suojelumerkinnästä johtuen. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Kohdetta koskevasta suunnitelmasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Koska purkaminen ei ole vaihtoehto, jäljellä olevat vaihtoehdot ovat nykytilanteen säilyttäminen tai myynti kunnan kiinteistöosakeyhtiölle tai ulkopuoliselle.

Kohde on siten erittäin haastava kunnan toiminnan kannalta. Taitokartanon tiloissa toimii useita pienyrittäjiä, joiden kanssa yhteistyö on ollut hyvää. Yrittäjät ovat tuoneet esiin huolensa siitä, mitä tapahtuu, jos kohde myydään.

Mikäli nykytilanne kuitenkin säilyy, kunnan tulee toteuttaa korjaukset ja määrittellä vuokrat uudelleen. Kuntalaissa säädetään, että Kunnan toimiessa kuntalain 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti.

Edellä mainittu pykälä koskee mikäli kunnalla ei ole yhtiömuodossa toimintaa. Kuitenkin kuntalain 126 §:ssä säädetään lisäksi toiminnan yhtiöittämisveloitteesta. Mikäli remonttikustannukset jyvitetään vuokriin, kyse on niin merkittävästä toiminnasta, ettei lain vähäisyyssäännöksiä voida soveltaa. Toiminta olisi yhtiötettävä ja vuokrat vähintään asetettava markkinaehtoisiksi.

Kunnan on noudatettava lainsäädäntöä, kuten perustuslaissa säädetään.

Kunnan toiminnan kannalta selkeästi tarkoituksenmukaisin vaihtoehto olisi, mikäli omistettavaa kiinteistökantaa olisi niin vähän, ettei kiinteistöosakeyhtiötä tarvitsisi perustaa. Osakeyhtiön perustaminen vaatii resursseja ja ylläpitäminen maksaa. Kaikki nuo kustannukset tulisi periä vuokralaisilta täysimääräisesti.

Lisäksi, mikäli huonokuntoiset ja kalliita remontteja vaativat rakennukset siirrettäisiin osakeyhtiöön, sen tulisi ottaa niistä aiheutuvat kustannukset vastatakseen. Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön tehtävänä on tuottaa voittoa, joten nykyiset vuokratulot tulisi moninkertaistaa, jotta osakeyhtiö voisi kattaa remonteista aiheutuvat kustannukset ja tuottaa voittoa. Toisin sanoen useiden satojen tuhansien eurojen remonttikustannukset tulisi periä vuokralaisilta.

Yhtiöittäminen ei siten ole todellinen vaihtoehto Taitokartanon rakennuksen osalta.

Paras ja käytännössä katsoen ainoa vaihtoehto olisikin, mikäli kohteen omistaisi esimerkiksi jokin nykyisistä vuokralaisista, vuokralaiset yhdessä tai kolmas taho.

Muutoin kohteesta:

Rakennus sijaitsee Juuan kunnan omistamalla Särkkälä II (176-403-120-9) kiinteistöllä. Pihapiirissä sijaitsee myös vanha ulkorakennus, joka on toiminut varastona. Rakennuksia myydessä, tulee niille lohkoa Särkkälä II tilasta oma tontti noin 2600 m². (Liite 1)

Taitokartano rakennus sisältää seuraavat liittymät. Sähköliittymä (n.270€), vesi- ja jätevesiliittymä (n.7 000€) ja kaukolämpöliittymä (n.8 800€).

Rakennus on toiminut mm. Juuan kunnan kunnantalona ennen uuden valmistumista.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän, että kunnanhallitus asettaa edellä mainitun kohteen myyntiin kunnanvaltuuston asettaman kiinteistöstrategian mukaisesti ja asettaa pohjahinnan.
Perustelut	Edellä mainitut.
Sovellettavat säädökset	Edellä mainitut.
Päätös	<p>Kunnanjohtaja muutti päätösesitystään seuraavasti:</p> <p>Esitän kunnanhallitukselle, että kunta varaa kuulemistilaisuuden vanhan kunnantalons eli Taitokartanon tiloissa toimiville yrittäjille ja siirtää myyntiä koskevaa päätöstään.</p> <p>Taitokartanon yrittäjien 9.10.2023 klo 15.10 kunnanhallituksen puheenjohtajalle toimittama vetoamus käytiin läpi kokouksessa.</p> <p>Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan muutetun päätösesityksen yksimielisesti.</p> <p>Pykälän käsittelyn aikana kokouksessa oli läsnä kuntarakennepalveluiden johtaja Timo Möttönen, tilapalvelupäällikkö Kati Heinonen ja elinvoimavastaava Antti Asikainen.</p> <p>Muutosehdotuksen perustelut</p> <p>Taitokartanossa vuokralla toimivilta yrittäjiltä on tullut palautetta siitä, että kunnan tulee kuulla heitä asiaan liittyen. Kunnan näkökulmasta kuulemiseen ei ole estettä, sillä asian ratkaiseminen on viipynyt, eikä vähäinen viivästys ole suhteetonta asian laatuun nähden.</p> <p>Asia tulee kuitenkin käsitellä ilman aiheetonta viivytystä, sillä vuosittainen tappio Taitokartanon ylläpidosta vuokrien jälkeen on noin 6000 euroa ja korjausvelka on kasvanut vuosi vuodelta. Vuosien 2013–2022 välisenä aikana vuokraustoiminta on ollut 59 410 euroa tappiollinen.</p> <p>Kunta on lisäksi sitoutunut Pohjois-Karjalan yrittäjyyskuntana siihen, ettei sen toiminta vääristä markkinoita.</p> <p>Kuntalain 126 §:ssä säädetäänkin, että kunnan on annettava kilpailutilanteessa tehtävä toiminta yhtiölle. Edelleen saman lain 128 §:ssä säädetään, että kunnan toimiessa 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti. Näin ei ole, mikäli toiminta on tappiollista vuodesta toiseen. Käytännössä katsoen ylläpitokulujen ja vuokrien välinen erotus on katettu kunnan muusta toiminnasta.</p> <p>Kunnanvaltuusto on päättänyt vuonna 2018, että kunnan kiinteistöjen osalta tulee noudattaa Kiinteistöstrategiaa 2019–2028. Kiinteistöstrategia on edelleen voimassa, ja ohjaa sekä viranhaltijoiden että toimielinten ratkaisuja. Vuoteen 2029 asti ulottuvaksi visioksi valtuusto on asettanut, että Juuan</p>

kunnalla on perustoimintansa toteuttamiseksi terveellisiä, turvallisia, kustannustehokkaita, ympäristönäkökohdat huomioivia ja käyttäjien tarpeisiin vastaavia tiloja, jotka ovat elinkaari- ja energiatehokkaita.

Strategian mukaisesti kiinteistömassaa pyritään järkevöittämään strategian mukaisilla toimenpiteillä, jolloin tulevaisuudessa tilankäyttö tehostuu ja näin pystytään toimimaan pienemmillä resursseilla sekä taloudellisesti tehokkaammin.

Kiinteistöstrategia lähtee siitä, että kiinteistöt, jotka eivät ole käytöltään, sijainniltaan tai kunnoltaan tarkoituksenmukaisia, pyritään myymään. Mikäli myynti ei tapahdu, kunnan tulee yhtiöittää toiminta. Yleisesti ottaen yhtiöittäminen on tarkoituksenmukainen toimenpide ainoastaan hyväkuntoisten ja riskittömien kohteiden kanssa ja jossa vuokratuotto on hyvällä tasolla.

Yhtiöittämiseen liittyy omat haasteensa ja prosessinsa, joka yleisesti menee seuraavasti:

1. Kunnan tulisi ensin perustaa uusi yhtiö, palkata toimitusjohtaja, hallitus ja järjestää erillinen kirjanpito, tilintarkastus sekä tehdä muut tarvittavat toimenpiteet.
2. Kunnan tulisi myydä Taitokartano yhtiölle ja joka tekisi pakolliset investoinnit. Tasearvo on 0 euroa, joten myyntivoittoa kunta ei saisi.
3. Koska osakeyhtiölain mukaan yhtiön tavoite on tuottaa voittoa, sen tulisi periä edellä mainittu summat kaikilta vuokralaisilta. Koska vuokralaisia ei ole paljon, jokaisen vuokratustannukset nousivat nykytilanteeseen nähden merkittävästi.
4. Riski onkin, että vuokratasot nousisivat liikaa yritysten maksukykyyn nähden. Yhtiö tuottaisikin mahdollisesti tappiota, joten kunnan tulisi omilla toimenpiteillä pääomittaa sitä, jotta se ei tekisi konkurssia.

Perustettavan osakeyhtiön tulisi siis kattaa kaikki aiheutuneet kulut sekä varautua investointeihin. Uusi kuntotarkastusraportti olisi pakollista laatia, sillä edellinen on kahdeksan vuotta vanha, tämän perusteella laatia tarkemmat remontointisuunnitelmat sekä tehdä investointimäärärahojen varaaminen. Arviolta tähän menisi rahaa noin 400 000–500 000 euroa.

Mikäli kunnan omistama yhtiö aloittaisi suuret remontit, yrittäjien täytyisi muuttaa noin vuodeksi remonttien tieltä. Käytännössä katsoen koko talo tulisi uusiksi. Tämän jälkeen vuokratasot tulisi tarkastaa uudelleen.

Näiden syiden takia on vahvasti perusteltua, että kohde tulisi yrittää ensimmäiseksi myydä avoimen tarjouskilpailun perusteella. Näistä seikoista ja tiloissa toimivien yrittäjien investointihalukkuudesta on kuitenkin syytä käydä ensin keskustelu.

Kunnanhallitus 12.02.2024 § 28
321/02.07.00/2023

Julkinen

Valmistelija

Kuntarakennepalveluiden johtaja Möttönen Timo

Asian tausta

Juuan kunnan kiinteistöstrategiassa 2019-2028 linjataan, että kunnalla on perustoimintansa toteuttamiseksi terveellisiä, turvallisia,

kustannustehokkaita, ympäristönäkökohdat huomioivia ja käyttäjien tarpeisiin vastaavia tiloja, jotka ovat elinkaari- ja energiatehokkaita.

Kiinteistöstrategia sisältää katsauksen nykytilaan sekä näkemyksen kymmenen vuoden ajanjaksolle.

Kunnanhallitus on noudattanut valtuuston asettamaa kiinteistöstrategiaa ja kiinteistöjen määrää sekä kiinteistöihin liittyviä riskejä on saatu merkittävästi vähenemään viimeisen kolmen vuoden aikana.

Ne rakennukset ja kiinteistöt, jotka eivät palvele lakisääteisten perustoimintojen tukemista, pyritään poistamaan kunnan taseesta.

Ensisijainen keino on myyminen.

Yksi tällainen kohde on Juuan kunnan vanha kunnantalo, joka tunnetaan nykyisin *Taitokartano*. Taitokartano on osa kiinteistökokonaisuutta.

Kunnanhallitus on käsitellyt kohteen tietoja kattavasti ratkaisussaan 9.10.2023. Käsillä oleva pykälä on jatkokäsittelyä aiempaan pykälään ja täydentää siinä mainittuja perusteluja.

Kohteen tulevaisuuden osalta eri vaihtoehtoja on käsitelty tuossa yhteydessä. Kohteen myyntiä päätettiin tuolloin lykätä ja järjestää Taitokartanon tiloissa toimii yrittäjille kuulemistilaisuus 22.11.2023.

Kuulemistilaisuuden jälkeen kunnanhallitus päätti kiinteistöstrategiaa ja rakennuksen myyntiä koskevassa katsauksessaan jatkaa Taitokartanon myynnin valmistelua. Keskeisenä perusteluina asialla on aiemmin esillä olleet seikat sen suhteen, ettei kunta voi tehdä nykyisessä taloustilanteessa rakennukseen investointeja ja sen tulisi muutoinkin edistää kiinteistöstrategiaa niin, että kunnan hallussa olisi vain sen omaan perustoimintaan tarvittavia rakennuksia. Lisäksi liikehuoneistojen vuokraustoiminta tulisi yhtiöittää kuntalain nojalla.

Näin ollen *Taitokartano* tulisi kiinteistöstrategian mukaisesti pyrkiä myymään. Samalla kiinteistöllä sijaitsee myös erillinen rakennus, jonka nykyinen käyttötarkoitus on kylmävarasto.

Rakennukset sijaitsevat Juuan kunnan omistamalla Särkkälä II (176-403-120-9) kiinteistöllä. Rakennuksia myydessä tulee niille lohkoa oma tontti pinta-alaltaan noin 2 500 m².

Tontin arvo (aluehinta 6,59 €/m²) on 16 475,00 euroa. Kartta on päätöksen liitteenä.

Kiinteistö sisältää seuraavat liittymät. Sähköliittymä (270,00 €), ja kaukolämpöliittymä (4 487,00€). Vesihuoltolaitoksen liittymä on tehty ennen vuotta 2004 ja se arvoa ei ole taseessa. Vesihuoltolaitoksen (vesi ja jätevesi) liittymän päivän arvo on n. 4 900,00€. Rakennuksella ei ole tasearvoa.

Rakennuksessa on huomattavia korjaustarpeita. Asiaa on käsitelty kunnanhallituksessa 09.10.2023 § 184.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus	Esitän, että kunnanhallitus asettaa Taitokartanon kiinteistökokonaisuuteen kuuluvat kaksi rakennusta ja tontin julkiseen tarjouskilpailuun sekä asettaa pohjahinnan. Kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä ostotarjous.
Perustelut	Edellä esitetyt.
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 § ja hallintosäännön kirjaukset kiinteistöjen myyntiä koskien.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin ja kunnanhallitus asetti pohjahinnaksi 50 000 euroa.