

Kansalaisopistoa koskeva kiinteistön myyminen

Kunnanhallitus 12.02.2024 § 29

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. Ne rakennukset ja kiinteistöt, jotka eivät palvele lakisääteisten perustoimintojen tukemista, pyritään poistamaan kunnan taseesta. Ensisijainen keino on myyminen. Yksi tällainen kohde on Kansalaisopiston rakennus, joka sijaitsee Juuan kunnan keskustassa osoitteessa Rakkaudenkuja 1. Kunnanvaltuusto käsitteli rakennuksen myyntiä ratkaisussaan 30.5.2022 § 12 ja päätti äänin 15-8 palauttaa asian kunnanhallitukselle uuteen valmisteluun. Kunnanvaltuuston käsittelyn jälkeen kunta on jatkanut kiinteistöstrategian toteuttamista ja myynyt tarpeettomaksi jääneitä muita rakennuksia. Samalla Pohjois-Karjalan hyvinvointialue on ilmoittanut tarpeestaan supistaa merkittävästi kunnalta vuokralla olevia tilamääriään. Tämä puolestaan vapauttaa edelleen lisää tilaa kunnan toimintojen käyttöön vuosien 2024-2026 aikana. Koska valtuuston aikaisemmin tekemä päätös koski Kansalaisopiston käytössä olevan rakennuksen kauppahintaa, ei aikomusta pitää rakennus kunnan hallinnassa, kunnanhallitus on ohjeistanut viranhaltijoita, että kohde tulee valmistella uudelleen myyntiin. Kansalaisopiston rakennus on hirsirunkoinen ja rakennettu vuonna 1931. Rakennuksen kerrosala on noin 1 020 m² ja tilat ovat kolmessa kerroksessa. Rakennus on peruskorjattu 1995. Kiinteistö sijaitsee Juuan kunnan kirkonkylän asemakaava-alueella. Kaavamerkintä on KL, Liikerakennusten korttelialue. Kiinteistöllä on suojelumerkintä sr-2 (kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus). Rakennus sijaitsee Särkkälä II kiinteistöllä (176-403-0120-0009). Koko kiinteistön pinta-ala on 787,6 ha, josta tulisi lohkoa noin 0,23 ha määrääla rakennukselle tontiksi. Tontin pinta-ala on 2300 m² määräälalle hinnaksi tulee kunnan taksan mukaisesti 15 157,00 €. Kartta on liitteenä. Kiinteistöllä on lisäksi seuraavat liittymät. <table><tr><td>Kaukolämpöliittymä</td><td>9 891,00 €</td></tr><tr><td>sähköliittymä</td><td>1 493,37 €</td></tr></table>	Kaukolämpöliittymä	9 891,00 €	sähköliittymä	1 493,37 €
Kaukolämpöliittymä	9 891,00 €				
sähköliittymä	1 493,37 €				

Vesihuoltolaitokseen liittymä on tehty ennen vuotta 2004 ja se arvoa ei ole taseessa. Vesihuoltolaitoksen (vesi ja jätevesi) liittymän päivän arvo on kuitenkin n.12 400,00€.

Kohteen kirjanpitoarvo 31.12.2023 oli 147 334,17 euroa.

Taseessa kohteen kokonaisarvoksi tulee 186 224,54 euroa.

Tiloissa sijaitsevat Juuan kunnan kansalaisopiston toiminnot. Maaliskuussa 2022 on tehty esiselvitys kansalaisopiston rakennuksen myynnin vaikutuksista kansalaisopiston opetuksen järjestämiseen ja kunnan kiinteistöjen käyttöön. Kunnantalon, Kotikallion ja koulun tiloissa on edelleen mahdollisuus toteuttaa kansalaisopiston toimintoja. Tilaa vapautuu tulevaisuudessa yhä enemmän sosiaali- ja terveydenhuollon tarpeiden pienentyessä kunnan omistamissa tiloissa.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	1. Kunnanhallitus päättää, että kohde asetetaan julkiseen tarjouskilpailuun ja kohteelle asetetaan pohjahinta. 2. Kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä kiinteistön ostotarjous.
Perustelut	Kunnan intresseissä on vähentää omistuksessaan olevaa rakennuskantaa ja tarkastella strategisesti hallussaan olevia tiloja. Kokonaisuudessaan myynti noudattaa kunnanvaltuuston asettamaa kiinteistöstrategiaa, joka on voimassa 2028 saakka.
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §. Juuan kunnan hallintosäännön soveltuvat kohdat rakennusten ja kiinteistöjen myyntiä koskien.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin ja kunnanhallitus asetti pohjahinnaksi 200 000 euroa.

Kunnanhallitus 11.03.2024 § 50
35/02.07.00/2024

Julkinen

Valmistelija	Kunnanjohtaja Henri Tanskanen
Asian tausta	Juuan kunnanhallitus on aiemmin asettanut kansalaisopiston rakennuksen ja tontin julkiseen tarjouskilpailuun sekä asettanut pohjahinnaksi 200 000 euroa. Kohde on ollut julkisessa tarjouskilpailussa lauantaihin 9.3.2024 saakka. Ylin jätetty tarjous on 8000 euroa. Ylin jätetty tarjous alittaa kunnanhallituksen asettaman pohjahinnan. On kuitenkin perusteltua tietyissä tapauksissa esittää hyväksyttäväksi myös pohjahinnan alittavat tarjoukset, mikäli sille on perusteltu syy. Käsillä olevassa asiassa kunnan taseessa kohteen kokonaisarvoksi on laskettu 186 224,54 euroa.

Koska ylin jätetty tarjous alittaa selkeästi edellä olevan kokonaisarvon, on perusteltua jatkaa julkista tarjouskilpailua.

Esittelijä Hallintojohtaja Jäppinen Aki

Päätösehdotus Esitän kunnanhallitukselle, että

1. se ottaa asian ylimääräisenä käsittelyyn.

2. se asettaa kohteen uudelleen julkiseen tarjouskilpailuun sekä asettaa pohjahinnan. Kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä ostotarjous.

Päätös 1. Kunnanhallitus otti asian ylimääräisenä asiana käsittelyyn.

2. Kunnanhallitus asetti kohteen uudelleen julkiseen tarjouskilpailuun kuukauden ajaksi sekä asetti pohjahinnaksi 200 000 euroa.