

## Värtsilän koulukiinteistön jatkokäyttö

Kunnanhallitus 11.05.2020 § 121

Värtsilän koulukiinteistön jatkokäytöstä on keskusteltu värtsiläläisten yhdistysten (Värtsilän pitäjäyhdistys, Värtsilän Kisa ja Värtsilän Riistamiehet) edustajien kanssa 29.4.2020 Värtsilän koululla. Kunnan puolelta olivat paikalla sivistysjohtaja Matias Valoaho, liikunnanohjaaja Arja Pirhonen, vapaa-ajanohjaaja Virpi Koistinen, kiinteistöpäällikkö Mika Ilvonen, kiinteistöhoitaja Jari Karukannas ja kunnanjohtaja Olli Riikonen.

Värtsiläläiset katsovat, että Värtsilän alueella tarvitaan sisäliikuntapaikat ja kokoontumistilaa. Värtsilän entinen kunnantalo, joka toimii kylätalona, on tiloiltaan pieni, epäkäytännöllinen ja liikuntarajoitteisille portaiden takia hankala. Luonnollisestikaan ei sovellu esimerkiksi liikuntatilaksi ja on pieni myös kansalaisopiston kurssitoimintaan. Värtsilän edustajat toivat esiin valmiuden luopua kylätalosta ja siirtää toiminnot koululle. Kylätalon kellarikerros on vuokrattu Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselle Värtsilän paloautotalliksi. Vuokrasopimus on voimassa, eikä paloautolle ole osoittaa kunnan puolesta muutakaan lämmintä tilaa Värtsilän alueella.

Värtsilän kouluun kuuluu varsinainen koulurakennus sekä asuntolarakennus, jossa sijaitsee koulun lämpökeskus (rakennuksessa on öljylämmitys) ja yhdessä asunnoista Värtsilän Kisan ylläpitämä kuntosali. Koululla on pieni liikuntasali ja pihapiirissä luistelukaukalo. Värtsilän koulukiinteistön energiakustannukset (lämmitys ja sähkö) ovat nykyisessä koulukäytössä olleet noin 20.000 euroa vuodessa.

Kunnan puolelta tuotiin esiin, että koulun lakkauttamisessa yksi tavoite on kunnalle jäävien kiinteistökustannusten ja ylläpitovastuiden pienentäminen. Vaikka koulu on päätetty lakkauttaa, tarkoitus ei ole lopettaa kaikkea palvelutoimintaa, vaan tarkoitus on tarjota kansalaisopiston kurssitoimintaa sekä liikunta- ja nuorisopalveluita Värtsilässä jatkossakin. Myös varhaiskasvatuksella on tilatarpeita Värtsilässä. Mikäli koulu siirtyisi yhden tai useamman värtsiläläisen yhdistyksen omistukseen, kunta voisi osallistua kuluihin vuokraamalla tiloja näihin kunnan käyttötarpeisiin ja ostaa palveluita, kuten luistelukaukalon talvikunnossapitoa. Kunta kuitenkin vapautuisi omistajavastuusta ja toisaalta omistava yhdistys/yhdistykset voisivat vapaasti itse päättää, miten rakennusta hyödyntävät.

Kunnanhallitus on juuri edellisessä kokouksessaan tehnyt linjapäätöksen, että kunnan omaisuutta kaupatessa lähtökohtana on julkinen tarjouskilpailu. Näin ollen kunnanhallitus ei voi päättää koulukiinteistön suoramyyntistä värtsiläläisille yhdistyksille, vaan jos lähtökohtana on myynti, kiinteistö tulisi laittaa julkisen tarjouskilpailun kohteeksi. Mikäli halutaan varmistaa, että kiinteistö säilyy kuntalaisten käytössä, kiinteistö on pidettävä kunnan omistuksessa ja sovittava vuokraamisesta tai jos omistuksesta halutaan luopua, kunnan on tehtävä lahjoitus.

MLL:n Värtsilän yhdistys ja Värtsilän ovat lähestyneet kuntaa kirjeillään koskien koulun jatkokäyt tekemä päätösehdotus.töä. Kirjeet esityslistan liitteenä.

<b>Asian valmistelija</b>	kunnanjohtaja
<b>Esittelijä</b>	Kunnanjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Kunnanhallitus käy keskustelun Värtsilän koulukiinteistön jatkokäytöstä ja esittelijä tekee päätösesityksen keskustelun pohjalta kokouksessa.
	<b>Keskustelun jälkeen esittelijä teki kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:</b>
	Kunnanhallitus päättää, että kunta on valmis lahjoittamaan Värtsilän koulukiinteistön värtsiläläisille yhdistykselle / yhdistyksille yleishyödylliseen tarkoitukseen. Kylätalolla toiminnot siirtyvät koululle. Kunta sitoutuu ostamaan yhdistykseltä/yhdistyksiltä kunnan tarvitsemia palveluita ja vuokraamaan koulun tiloja kunnan toimintoja varten.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin esittelijän kokouksessa tekemä päätösehdotus.
	- Merkitään, että tämän jälkeen pidettiin tauko klo 16.15 – 16:30.

Kunnanhallitus 22.06.2020 § 163

Värtsilän koululla järjestettiin kunnan koollekutsuma neuvottelutilaisuus kunnan ja värtsiläläisten yhdistystoimijoiden kesken 26.5. Tuossa neuvottelussa kävi ilmi, että Värtsilän yhdistyksillä ei ole valmiutta ainakaan heti ottaa vastaan koulukiinteistön omistusta. Tilaisuuteen osallistuneiden värtsiläläisten näkökulma oli, että kunnan tulisi jatkossakin pysyä kiinteistön omistajana, mutta mahdollistaa tilojen käyttö värtsiläläisille.

Kunnan puolelta tuotiin esiin, että kunnalla on vaihtoehtona myös koulukiinteistön tarjoaminen myytäväksi vapailla markkinoilla, kuten on toimittu muidenkin koulukäytöstä vapautuneiden kiinteistöjen osalta. Tällöin kunnalla on mahdollisuus jonkinlaiseen myyntituottoon, mutta tällöin on myös mahdollista, että uusi omistaja ei enää vuokraisi tiloja ulkopuolisten käyttöön. Siinä tapauksessa Värtsilään ei jäisi enää kuntalaisten käytössä olevaa sisäliikuntasalia.

Kompromissihahmotelmaksi muotoutui keskustelun kuluessa ajatus, että kunta pysyisi omistajana noin vuoden siirtymäkauden ajan ja sen jälkeen omistajuus ja sitä myötä niin, että kiinteistön tuotot kuin kulutkin siirtyisivät jollekin värtsiläläisten hallinnoimalle yhteisölle. Tämän ajatuksen pohjalta kunnanjohtaja on toimittanut 4.6. alustavan suunnitelman / sopimusluonnoksen (oheismateriaalina) Värtsilän koulukiinteistön käytöstä ja vastuunjaosta Värtsilän pitäjäyhdistyksen puheenjohtajalle Matti Jaatiselle 4.6.

Suunnitelman mukaan tavoitteena on turvata Värtsilän koulukiinteistön jatkokäyttö värtsiläläisille suunnattujen toimintojen sijaintipaikkana: Kunta siirtäisi päiväkotiryhmän koulun tiloihin. Kansalaisopisto sekä liikunta- ja nuorisotoimi järjestävät toimintaa koululla. Tohmajärven kunnan tavoitteena on kuitenkin

päästä irti kiinteistön omistuksesta. Värtsilän kylätalon (entinen kunnantalo) toiminnot siirtyisivät koululle ja kunta voisi tarjota rakennuksen vuokralle tai myyntiin. Tavoitteena on, että koulun omistus siirtyisi Värtsilän pitäjähdistykselle tai muodostettavalle erilliselle värtsiläläisten hallinnoimalle yhdistykselle tai muulle yhteisölle 1.6.2021 alkaen. Kunta on valmis luovuttamaan kiinteistön lahjoituksena. Tohmajärven kunta vastaa kiinteistön lämmityksestä, sähkölaskuista, vakuutuksista ja jätehuollosta aiheutuvista kustannuksista 31.5.2021 saakka. Värtsilän pitäjähdistys huolehtii koulukiinteistön muusta ylläpidosta: siivouksesta, rakennuksen ja piha-alueen kunnossapidosta ja talvihoidosta. Kunnan kiinteistöhoito tarjoaa välttämätöntä ammattiapua talotekniikan ja kunnossapidon osalta.

Kunnanjohtaja tapasi 12.6. Matti Jaatisen ja valtuutettu Mika Piironen esityksen tiimoilta. Värtsilän pitäjähdistys on käsitellyt osaltaan asiaa ja valtuuttanut Jaatisen ja Piironen käymään neuvotteluja. Kiinteistön ”haltuunotto” onnistuisi pitäjähdistyksen puolesta elokuun alusta, mutta toiminnan ”koeajan” 31.5.2021 saakka yhdistys arvioi liian lyhyeksi. Lähtökohtaisesti pitäjähdistys ei olisi valmis ostamaan koulun tiloja, vaan vuokraamaan. Tämä taas kunnan näkökulmasta pysyvänä ratkaisuna ei ole hyvä ratkaisu, koska kiinteistövästuuat pysyisivät kunnalla, eikä mahdollisuutta myyntituottoonkaan olisi.

Neuvottelun kuluessa kunnanjohtaja piti mahdollisena esittää kunnanhallitukselle, että siirtymäaika jatkettaisiin kahteen vuoteen, mutta jos yhdistyksillä senkään jälkeen ei olisi valmiutta ottaa kiinteistöä vastuulleen, kunta tarjoaisi kiinteistöä yleisesti myytäväksi. Tämän vaihtoehdon heikkoutena on se, että jos kahden vuoden kuluttuakaan valmiutta omistuksen siirtoon ei olisi, kiinteistö laitettaisiin myyntiin ja uusi omistaja ei olisi halukas vuokraamaan tiloja kunnan ja yhdistysten toimintoihin, niin pitäjähdistyksen toiminnoille olisi osoitettava korvaavat tilat. Tämä rajoittaisi väliaikaina mahdollisuutta tarjota nykyistä kylätaloa muihin tarkoituksiin tai myytäväksi.

Kunnanhallituksella on vaihtoehtoina ainakin

- a) hyväksyä värtsiläläisten ehdotus sellaisenaan ja sitoutua kiinteistöön sen omistajana, käyttää tiloja omiin tarkoituksiin ja tarjota tiloja vuokralle
- b) pitää kiinni vuoden siirtymäajasta ja jos tarjous ei tyydytä, kunta käynnistää kiinteistön myyntitoimet
- c) joustaa siirtymäajassa esimerkiksi ehdolla, että kunta pysyisi omistajana kaksi vuotta ja sen lopussa värtsiläläisten on päätettävä, löytyykö kiinteistölle omistajayhteisö ja jos ei, niin kunta käynnistää kiinteistön myyntitoimet ja tarjoaa yhdistystoiminnalle korvaavat tilat
- d) todeta, että kiinteistö tarjotaan myyntiin nyt joko sellaisenaan tai ehdolla, että ostaja vuokraa tiloja kunnan ja yhdistysten käyttöön

**Asian valmistelija**

kunnanjohtaja

**Esittelijä**

Kunnanjohtaja

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus keskustelee ja linjaa, minkä esitetyn tai jonkun vielä muun vaihtoehdon pohjalta se haluaa asiassa edettävän. Esittelijä muotoilee päätösehdotuksen kokouksessa käydyn keskustelun pohjalta.

- Merkitään, että kunnanhallitus kävi asiasta laajan keskustelun.

**Keskustelun jälkeen esittelijä teki päätösehdotuksen:**

Kunta pysyy Värtsilän koulun omistajana vuoden 2021 loppuun saakka, mihin mennessä värtsiläläisten on päätettävä, löytyykö kiinteistölle omistajayhteisö ja jos ei, niin kunta käynnistää kiinteistön myyntitoimet ja tarjoaa yhdistystoiminnalle korvaavat tilat.

**Päätös** Hyväksyttiin esittelijän kokouksessa tekemä päätösehdotus.

- Merkitään, että tämän jälkeen pidettiin tauko klo 14:57 – 15:07.

---

Kunnanhallitus 01.02.2021 § 40

Värtsilän koulukiinteistön käytön osalta tilanne on osoittautunut sellaiseksi, että Värtsilän yhdistyksistä ei löydy valmiutta ottaa vastuuta kiinteistöstä. Värtsilän Pitäjähdistys on vuoden 2020 lopulla kokouksessaan päättänyt, että se ei lähde siirtämään omia toimintojaan Värtsilän kylätalolta koululle, eikä sillä ole resursseja ottaa koulukiinteistön omistajuutta, vaikka sen saisikin lahjoituksena. Matti Jaatinen pitäjähdistyksestä on tiedottanut kuntaa asiasta.

Värtsilän koulukiinteistölle ei siis löydy paikallisista toimijoista omistajayhteisöä. Näin ollen kunnalla ei ole syytä pitkittää kiinteistön omistajuuttaan vaan käynnistää kiinteistön aktiiviset myyntitoimet.

**Asian valmistelija**  
kehittämispäällikkö

**Esittelijä**  
kunnanjohtaja

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että Värtsilän koulukiinteistö saatetaan julkiseen myyntiin. Kunnanhallitus käy evästyskeskustelun myyntitavasta ja muista tärkeimmistä mahdollisista kaupalle asetettavista ehdoista.

**Kokouksessa käydyn keskustelun jälkeen esittelijä täydensi esitystään seuraavasti:**

Kunnanhallitus päättää, että Värtsilän koulukiinteistö saatetaan julkiseen myyntiin, siten että tarjoajilta pyydetään hintatarjous ja toimintasuunnitelma. Pohjahintaa ei aseteta. Hallitus pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset.

Kunnahallitus valtuuttaa viranhaltijat valmistelevaan tarkemman myynti-ilmoituksen.

**Päätös** Hyväksyttiin esittelijän kokouksessa täydentämä päätösehdotus.

---

Kunnanhallitus 12.04.2021 § 142

Värtsilän Pitäjähdistys on kokouksessaan 27.3.2021 päättänyt pyrkiä jatkamaan neuvotteluja Värtsilän koulun tilanteesta Tohmajärven kunnan kanssa. Pitäjähdistys ilmoittaa pyrkivänsä kehittämään yhdistysten, yritysten ja seurojen kanssa koulun tiloihin erilaista toimintaa. Pitäjähdistys pyytääkin kunnalta koulun huutokauppanettelyn keskeyttämistä.

Vs. kunnanjohtaja Heidi Pitkänen on tavannut Matti Jaatisen 7.4.2021. Matti Jaatinen on kertonut Pitäjähdistyksen kyvyn huolehtia Värtsilän koulusta parantuneen muuttuneen tilanteen johdosta. Värtsilän Pitäjähdistys toivoo, että neuvotteluita voitaisiin jatkaa jo viikolla 15. Samassa tapaamisessa Matti Jaatinen on esittänyt Pitäjähdistyksen puolesta myös toiveen, että Pitäjähdistyksen ei tarvitsisi toistaiseksi neuvotteluiden jatkumisesta huolimatta luopua myöskään Värtsilän kylätalon käytöstä.

Muuttunutta tilannetta selittää se, että Tohmajärven kunta on tehnyt vuokrasopimuksen huhtikuun alusta lukien yrityksen kanssa Värtsilässä sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka toimintaa on tähän saakka ylläpidetty Värtsilän Pitäjähdistyksen voimin.

Sovittavia asioita ovat ainakin:

- mihin saakka kunta pysyy kiinteistössä omistajana
- mistä alkaen yhdistys vastaa kustannuksista
- mikäli kunta vastaa kustannuksista (ja saa vuokratulot) esimerkiksi vuoden 2021 loppuun saakka, niin kuka vastaa kunnossapidon kustannuksista miltäkin osin sinä aikana
- mitä tiloja kunta jatkossakin vuokraisi (kaukalo, kansalaisopiston tarvitsemat tilat)
- irtaimisto

#### **Asian valmistelija**

vs. kunnanjohtaja

#### **Esittelijä**

vs. kunnanjohtaja Pitkänen Heidi

#### **Päätösehdotus**

Kunnanhallitus päättää keskeyttää Värtsilän koulunkiinteistön myyntitoimet sekä keskustelee ja linjaa, miltä pohjalta neuvotteluita jatketaan Värtsilän Pitäjähdistyksen kanssa.

Kunnanhallitus valtuuttaa evästyksen pohjalta vs. kunnanjohtaja Heidi Pitkäsen ja kehittämispäällikön tehtäviä hoitavan henkilön jatkamaan neuvotteluita Värtsilän Pitäjähdistyksen kanssa Värtsilän koulukiinteistön jatkokäytöstä.

Merkitään, että vs. kunnanjohtaja evästi asiaa kunnanhallitukselle ja asiasta käytiin vilkas keskustelu, jonka aikana **esittelijä täydensi** päätösesitystään, että neuvotteluita Värtsilän koulun käytöstä Värtsilän Pitäjähdistyksen kanssa jatketaan siltä pohjalta, että kunta voi pysyä omistajana vuoden 2021 loppuun saakka.

#### **Päätös**

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän täydentämän päätösehdotuksen, että neuvotteluita jatketaan siltä pohjalta, että kunta voi pysyä omistajan vuoden 2021 loppuun saakka.

Kunnanhallitus valtuutti vs. kunnanjohtajan ja kehittämispäällikön tehtäviä hoitavan henkilön jatkamaan neuvotteluita Värtsilän Pitäjähdistyksen kanssa evästyksen pohjalta.

---

Värtsilän Pitäjähdistyksen kanssa tehtävän sopimuksen tarkoituksena on turvata Värtsilän koulukiinteistön jatkokäyttö värtsiläläisille suunnattujen toimintojen sijaintipaikkana. Tohmajärven kunnan tavoitteena on päästä irti kiinteistön omistuksesta vuoden 2021 loppuun mennessä. Pitäjähdistyksen tulee päättää ja ilmoittaa Tohmajärven kunnalle viimeistään 31.10.2021, löytyykö kiinteistölle omistaja.

Neuvotteluja Värtsilän koulun jatkokäytöstä on jatkettu Värtsilän Pitäjähdistyksen kanssa 14.4.2021 ja 16.4.2021. Värtsilän Pitäjähdistys on käsitellyt neuvottelujen tuloksena syntynyttä sopimusluonnosta omassa kokouksessaan 16.4.2021. Neuvottelut ovat sujuneet hyvässä yhteisymmärryksessä ja niin ripeästi, että hallintaoikeuden siirtäminen on neuvottelumuistioista poiketen mahdollista jo toukokuun aikana.

11.5.2021 hallintaoikeus siirtyy Värtsilän Pitäjähdistykselle. Yhdistys voi käyttää ja vuokrata tiloja oman lukuun niiltä osin kuin tilat eivät ole kunnan käytössä. Tarkemmat sopimusehdot ovat **esitylistan liitteenä**. Sopimuksen liitteessä on sovittu erikseen ulkoalueiden kunnossapidosta sekä laitteiden ja koneiden käyttöoikeudesta, käytännöistä ja vastuista.

#### **Asian valmistelija**

vs. kunnanjohtaja

#### **Esittelijä**

vs. kunnanjohtaja

#### **Päätösehdotus**

Kunnanhallitus hyväksyy Värtsilän koulukiinteistön jatkokäytöstä Värtsilän Pitäjähdistyksen kanssa laaditun sopimuksen.

Hallintaoikeus siirtyy 11.5.2021.

Esittelijä **täydensi** keskustelun aikana seuraavasti: Muutetaan alkuperäisen päätösehdotuksen viimeinen virke kuulumaan ”Hallintaoikeus siirtyy liitteessä olevasta tiedosta poiketen 11.5.2021.”

#### **Päätös**

Hyväksyttiin täydennetty päätösehdotus yksimielisesti.

Merkitään, että kunnanhallitus kävi asiasta keskustelun.

---