

Kauppakirjan hyväksyminen (Tietävän koulurakennus B-talo)

Kunnanhallitus 10.05.2021 § 169

Kunnanhallitus on käsitellyt koulukeskuksen myyntiä kokouksessaan [26.10.2020 § 260](#).

Kuntastrategiamme mukaan tavoitetila vuonna 2021 on että kunnassa on uusia yrittäjiä ja yrityksiä sekä omistajapolitiikan osalta tavoitetila on, että on saatu myytyä tiloja yrittäjille, keinoksi on todettu tarpeettomista kiinteistöistä luopuminen. Maiju Lassilan koulun siirryttyä vuodenvaihteessa uuteen sivistyskeskus Ahjoon jäivät koulukeskuksen rakennukset Asemantiellä kunnan toimintoihin tarpeettomiksi pois lukien Tekevä-talon (pajarakennus), jossa toimii vielä ainakin kevään 2021 loppuun asti kansalaisopiston ryhmiä.

Kiinteistökustannuksia on kuntatalouden näkökulmasta saatava piennennettyä, mielellään kokonaan pois. Kiinteistöllä on taseessa poistamatonta arvoa noin 1,1 M €, jonka alaskirjaus on huomioitava tulevina vuosina. Kiinteistön kustannukset ovat n. 160 000 euroa vuodessa sis. sähkökulut, lämmityskulut, jätehuoltomaksut, vakuutukset yms. Kiinteistöön on tiedossa tulevina vuosina myös kattoremontti. Kuntastrategiassa tavoitteena onkin, että ainakin osa koulukeskuksen rakennuksista olisi saatu vuokrattua vuonna 2021. Vuokralaisten löytyminen ei kuitenkaan poistaisi tulevien vuosien investointitarpeita eikä olisi muutenkaan kuntastrategian mukaista toimintaa, joten ensisijaisena tavoitteena on kiinteistön myynti kokonaisuutena.

Koulukeskuksessa on useita rakennuksia:

Oppiva-talo (entinen ylä-aste) ja vanha puukouluosa

Tietävä-talo (entinen lukio)

Tekevä-talo (pajarakennus)

Asuntorakennus

Vaja

Kiinteistökokonaisuuden markkinoinnissa on hyödynnetty kunnan omia viestintäkanavia (nettisivut, some) ja KETI:n ylläpitämää Keski-Karjalan tontti- ja kiinteistöporssiä. Alueesta on tehty myös esittelyvideo. Omat markkinointitoimet ovat tuottaneet tulosta ja kevään 2021 koulukeskuksen eri osia onkin käynyt katselemassa useita eri toimijoita. Niin kuin myyntimarkkinoinnin luonteeseen kuuluu, niin osa näytöistä ja kyselyistä ei johda välttämättä mihinkään konkreettiseen mutta tärkeintä onkin löytää se yksi taho, jonka kanssa kysyntä ja tarjonta kohtaavat.

Asian valmistelija

vs. kunnanjohtaja

Esittelijä

vs. kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee tietoon saatetuksi raportin tietäväisen koulukeskuksen myynti- ja markkinointitoimista

Päätös

Merkittiin tiedoksi myyntitoimien tilanne ja tehdyt toimenpiteet. Päätettiin jatkaa myyntitoimia nykyisen valtuustokauden loppuun sekä antaa uuden valtuuston ja kunnanhallituksen päättää

jatkotoimista.

Merkitään, että kunnanhallitus kävi asiasta perusteellisen keskustelun.

Merkitään, että talouspäällikkö Tuula Pieviläinen ja vs. sivistysjohtaja Mikko Löppönen saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn alkaessa klo 15:10.

Merkitään, että tekninen johtaja Jorma Berg tuli saapuville etäyhteyden kautta kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 15:22.

Kunnanhallitus 07.06.2021 § 232

Koulukeskus koostuu kolmesta erillisestä rakennuksesta, jotka on nimetty kirjaimin A, B ja C, kaikissa rakennuksissa on opetustoimintaan tarkoitettuja tiloja. A-rakennuksessa on opetustilojen lisäksi mm. koulukeskuksen liikuntasali ja vanhat kirjastotilat. B-rakennuksessa on opetustilojen lisäksi, auditorio ja keittiötilat ja C-talossa on ns. pajarakenus, jonka ostotarjous on hyväksytty kunnahallituksessa Kiteen koneistus Oy:n kanssa [24.5.2021 § 200](#).

Lisäksi koulukeskuksen tiloihin kuuluu rivitalorakenus, joka on kytköksissä lämmityksen osalta A-rakennukseen ja punainen vajarakennus, joka toimii varastotilana. Lisäksi koulukeskuksen alueella on asfaltoituja parkkialueita ja kivituhkapohjalla varustettuja liikunta-alueita. Koulukeskuksen tiloja on markkinoitu aktiivisesti 2020 loppuvuodesta alkaen, jolloin tiloissa oli vielä koulutoimintaa vuoden 2020 loppuun asti.

Koulukeskuksen kaikkien rakennusten eri osiin on kohdistunut kysyntää. Vanhoista kirjastotiloista on tehty ostotarjous ja muiden tilojen vuokraamiseen on ollut myös kiinnostusta. Haasteena on myydä vain osia kustakin rakennuksesta, koska tässä tapauksessa koko rakennus tulisi pitää edelleen lämpimänä ja silloin käyttökustannukset ovat korkeat. Teknisillä muutoksilla saadaa tiloihin tehtyä lämmitysratkaisut, joissa osa tiloista voidaan pitää kylmillään ja osa lämpimänä. Nämä em. ratkaisut eivät ole kuitenkaan kunnan kustannustehokkuuden näkökulmasta perusteltuja.

Kunnanhallitus päätti [10.5.2021 § 169](#) jatkaa myyntitoimia nykyisen valtuustokauden loppuun. Tähän asti Tietäväisen koulukeskuksen osalta on pyydetty tarjouksia mutta huutokauppanenettely soveltuisi kohteeseen erinomaisesti. Tällöin Tietäväisen koulukeskuksen tilojen myyntiä kannattaa jatkaa 15.9.2021 asti. Rakennukset myydään huutokauppanenettelyllä seuraavasti:

- A-talon pohjahinta on 45 000 €, joka sisältää vajarakennuksen ja rivitalon, joka kytkeytyy A-taloon lämmitysratkaisun vuoksi
- B-talon pohjahinta on 35 000 €

Tohmajärven kunta kannustaa yrittäjiä yhteistyöhön tilojen ostamisen suhteen. Ostajana voi olla yksi toimia jolla on valmiita vuokralaisia tai yrittäjien yhteistyössä muodostettu yhtiö/yhtymä.

Asian valmistelija

vs. kunnanjohtaja

Esittelijä

vs. kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus jatkaa Tietäväisen koulun myyntitoimia 15.9.2021 asti. A- ja B-rakennus myydään huutokauppanettelyllä. A-talon pohjahinta on 45 000 €. B-talon pohjahinta on 35 000 euroa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus 20.09.2021 § 359

Huutokauppa ei tuottanut määräraikaan 15.9.2021 mennessä yhtään tarjousta. Kunnanhallitus keskustelee kokouksessa myyntitoimiin liittyvistä jatkosuunnitelmista.

Asian valmistelija

hallintopäällikkö

Esittelijä

vs. kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Esittelijä tekee päätösehdotuksen kokouksessa käydyn keskustelun jälkeen.

Merkittään, että Jarmo Hasunen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi intressijäävinä klo 18:40-19:27.

Merkittään, että käytiin vilkas yleiskeskustelu myynnin jatkotoimista. Kunnanhallitus evästi valmistelijoita irtisanomaan lämpösopimuksen 1.10.2021 alkaen ehdolla, että sopimus voidaan myöhemmin palauttaa/siirtää mahdolliselle ostajalle.

Vs. kunnanjohtaja teki kokouksessa keskustelun kuluessa seuraavanlaisen **päätösesityksen**:

Kunnanhallitus jatkaa Tietäväisen koulun myyntitoimia 31.10.2021 asti. Kunnanhallitus pyytää tarjouksia A- ja B-rakennuksesta yhdessä tai erikseen. Kunnanhallitus pyytää tarjousten yhteydessä tarjouksen jättäjältä liiketoimintasuunnitelman, lisäksi kunnanhallitus pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä ostotarjous.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän kokouksessa tekemä päätösehdotus.

Kunnanhallitus 11.04.2022 § 138

Tietäväisen koulukeskuksen myyntitoimia on jatkettu [kunnanhallituksen 20.9.2021](#) tekemän päätöksen perusteella 31.10.2021 asti. Tämän päätöksen jälkeen koulukeskuksen myyntitoimia on käsitelty kunnanhallituksessa [kunnanjohtajan ajankohtaisissa asioissa 1.11.2021](#). Kunnanhallitus evästi kunnan viranhaltijoita jatkamaan markkinointitoimia vuoden loppuun saakka.

Markkinointia jatkettiin vuoden loppuun asti Avittamo Oy:n kanssa tehdyllä markkinointi yhteistyöllä. Markkinointi herätti kohtalaisesti kiinnostusta koulukeskuksesta, mutta tarjouksia vuoden loppuun mennessä ei koulukeskuksesta tehty. Tämän jälkeen kunta on ryhtynyt ajamaan rakennusta hallitusti alas. Lämpösopimus on irtisanottu ja koulukeskuksen lämmöt oli tarkoitus laittaa pois päältä sen jälkeen, kun huutokauppa koulukeskuksen irtaimistosta ja osittain kiinteistä materiaalista on saatu suoritettua loppuun.

Huutokauppanenettely koulukeskuksen osalta oli jo käynnistetty helmikuun alkupuolella, mutta 24.2.2022 tapahtunut Venäjän julma hyökkäys Ukrainaan aiheutti ukrainalaisten pakenemista omasta maastaan. Suomeen alkoi tulla Ukrainasta myös naisia ja lapsia ja kuntia pyydettiin valtion puolelta varautumaan ukrainalaisten mahdolliseen majoittamiseen. Varautumisen myötä koulukeskuksen huutokauppanenettelyyn tehtiin muutoksia maaliskuussa. Osa myytävistä kohteista otettiin pois myynnistä, että kohteella olisi tarvittaessa edellytys toimia vastaanottokeskuksena. Nyt tilanne näyttää siltä, että tarvetta vastaanottokeskus toiminnalle ei ole enää Tietäväisen koulukeskuksen osalta.

Huhtikuun alussa koulukeskuksen B-talosta on tehty ehdollinen ostotarjous. Ostotarjouksen tekijä tarjoaa Tietävän koulurakennuksesta B, asemantie 35 B (entinen lukio) 20.000 euroa. Hintaan sisältyy itse rakennus ja sen irtaimisto sovitusti. Ostotarjous sisältää määräälähtöisen hintaan 1 euro. Tontin rajauksessa tulee olla riittävän suuri asfalttipiha raaka-ainekuljetusten turvaamiseksi ja 1 pienehkön 50-100m² mahdollisen lisärakennuksen varaus (luvitukset erikseen). Lisäksi tarjouksessa ehdotetaan koulukeskuksesta tehtyyn FCG:n 2017 tekemään kuntoraporttiin viitaten yhteistoimintapöytäkirjaan, jossa myyjä ja ostaja sitoutuvat 31.12.2032 asti rakennuksen purkamiseen, rakennuksen tilan heikentyessä. Ostaja kustantaisi 30 % ja myyjä 70 % mahdollista purkukustannuksista.

[REDACTED] on yli 15 vuotta toiminut yritys, jonka ydintoimintoja ovat kaupallinen kalastus ja kalanjalostus, kulttuuriperintö ja siihen liittyvät asiantuntijapalvelut sekä luonnonelinympäristöjen ennallistamispalvelut. Yritys on velaton ja vakavarainen, ja kalastaa Kangasvedellä, Paasvedellä, Pyhäselällä ja Puruvedellä.

Tohmajärven kunta on aiemmin päättänyt ajaa rakennuksen toiminnan alas. Jos rakennuksessa ei ole toimintaa tulee rakennuksesta tehdä alaskirjaus viimeistään kolmen vuoden kuluessa rakennuksen jäädestä pois käytöstä. Myöhemmässä vaiheessa tulee esiin rakennuksen purkaminen ympäristön viihtyisyyteen liittyvistä syistä.

Ostaja sitoutuu muuttamaan kaupan toteutuessa yrityksen rekisteriosoitteensa Tohmajärvelle kesäkuussa 2022. Ostajan tahtotilana on toteuttaa Tohmajärven kunnan kanssa laajaa yhteistyötä, erityisesti kunnan alueella olevien vesiensuojelu- ja ennallistamishankkeiden, kulttuuriperinnön ja elinkeinojen edistämisen saralla. Päätoimintojen siirto on luonteeltaan pysyvä. Tarjouksen tekijän ostotarjous on voimassa 1.5.2022 asti.

Asian valmistelija

vt. kunnanjohtaja, kehittämispäällikkö

Esittelijä

vt. kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy:

- a) tarjouksen mukaisen kaupan Tietävän koulurakennuksesta B, Asemantie 35 B hintaan 20.000 euroa,
- b) liitteen mukaisen määräalakaupan hintaan 1 euro, niin että myyjällä on etuosto-oikeus määräälaan 1 euron hintaan, mikäli rakennus puretaan 31.12.2032 mennessä.
- c) ostotarjouksen tekijän esityksen yhteistoimintapykälän laatimisesta kauppakirjaan, jossa myyjä ja ostaja sitoutuvat 31.12.2032 asti rakennuksen purkamiseen, rakennuksen tilan heikentyessä siten, että ostaja kustantaisi 30 % ja myyjä 70 % mahdollisista purkukustannuksista.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että ostaja vastaa lohkomisesta aiheutuneista kustannuksista sekä kauppakirjan laadinnasta aiheutuvista kustannuksista. Kunnanhallitus valtuuttaa vt. kunnanjohtajan ja hallintopäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

Merkitään, että kehittämispäällikkö Anne Hyttinen oli asiantuntijana kuultavana kokouksessa tämän asian keskustelun aikana klo 14:02 – 14:47.

Merkitään, että [REDACTED], olivat kokouksessa paikalla tämän asian keskustelun aikana klo 14:02 – 14:47.

Merkitään, että Matti Ikonen poistui kokouksesta tämän asian keskustelun aikana kello 14:38.

Merkitään, että Jouni Martiskin poistui kokouksesta tämän asian keskustelun aikana kello 14:57.

Keskustelun kuluessa **esittelijä täydensi päätösehdotustaan** seuraavasti:

- b) liitteen mukaisen määräalan kaupan hintaan 1 euro seuraavin edellytyksin:
 - ostaja sitoutuu erilliseen tehtävään yhteistoimintasopimukseen, jossa myyjä ja ostaja sitoutuvat 31.12.2032 asti rakennuksen purkamiseen, rakennuksen tilan heikentyessä siten, että myyjä kustantaa enintään 120 000 euroa rakennuksen purkukustannuksista ja ostaja sitoutuu rakennuksen purkamisen jälkeen tarjoamaan kiinteistöä (=maapohjaa) kunnan ostettavaksi 1 euron kokonaiskauppahinnalla.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että ostaja vastaa lohkomisesta aiheutuneista kustannuksista sekä kauppakirjan ja *yhteistoimintasopimuksen* laadinnasta aiheutuvista kustannuksista. Kunnanhallitus valtuuttaa vt. kunnanjohtajan ja hallintopäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi

- a) tarjouksen mukaisen kaupan Tietävän koulurakennuksesta B, Asemantie 35 B hintaan 20.000,00 euroa,

- b) liitteen mukaisen määräalan kaupan hintaan 1 euro seuraavin edellytyksin:
 - Ostaja sitoutuu erilliseen tehtävään yhteistoimintasopimukseen, jossa myyjä ja ostaja sitoutuvat 31.12.2032 asti rakennuksen purkamiseen, rakennuksen tilan heikentyessä siten, että myyjä kustantaa enintään 120.000 euroa rakennuksen purkukustannuksista ja ostaja sitoutuu rakennuksen purkamisen

jälkeen tarjoamaan kiinteistöä (=maapohjaa) kunnan ostettavaksi 1 euron kokonaiskauppahinnalla.

Lisäksi kunnanhallitus päätti, että ostaja vastaa lohkomisesta aiheutuneista kustannuksista sekä kauppakirjan ja yhteistoimintasopimuksen laadinnasta aiheutuvista kustannuksista. Kunnanhallitus valtuuttaa vt. kunnanjohtajan ja hallintopäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

Kunnanhallitus 23.05.2022
212/10.00.02.00/2021 [Tietäväisen koulukeskuksen myyminen]

Tohmajärven kunnan vastatarjous on hyväksytty sähköpostilla 13.4.2022.

Tohmajärven kunnan ja [REDACTED] välillä on allekirjoitettu kauppakirja, yhteistoimintasopimus sekä esisopimus 16.5.2022.

Kauppakirja, yhteistoimintasopimus sekä esisopimus ovat **esityslistan liitteenä**.

Asian valmistelija
hallintopäällikkö

Esittelijä
vt. kunnanjohtaja

Päätösehdotus
Kunnanhallitus hyväksyy kunnan ja [REDACTED] välillä 16.5.2022 allekirjoitetun kauppakirjan, yhteistoimintasopimuksen sekä esisopimuksen.

Päätös
Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
