

Pienteollisuustalon myynti, oikaisuvaatimus

Ympäristölautakunta 24.09.2024 § 104

Tohmajärven kunnan hallintosäännön 23 § kohdan 27 mukaan kunnanhallitus päättää kunnan omistamien rakennusten myymisestä, purkamisesta tai siirtämisestä.

Sörkängtie 19, Tohmajärvi osoitteessa oleva kiinteistö (Pienteollisuustalo) on valmistunut vuonna 1954. Asuinsiipi on rakennettu uudelleen ja otettu käyttöön vuonna 1998. Asuinsiivessä on ollut tulipalo 1.1.1997. Lämmitysmuotona kohteella on hakelämmitys. Rakennuksen kerrosala on 1950 m² ja tilavuus 6948 m³.

Tohmajärven kunnan kiinteistöstrategiassa 2023-2033 on mainittu Pienteollisuustalosta seuraavaa: *"Pienteollisuustalon lämmitysjärjestelmään on investoitu ja käyttöaste rakennuksessa on kohtuullinen. Rakennuksessa on myös teknisen osaston toiminnassaan tarvitsemia tiloja. Tärkeimpiä korjaustoimenpiteitä olisivat tulipalossa säästyneen osan ikkunoiden uusiminen, alkuperäisessä kunnossa olevien käyttövesi- ja lämmönjakoputkistojen uusiminen sekä märkätilojen saneeraukseen varautuminen. Rakennusta kannattaa ylläpitää, mutta suuria investointeja kohteeseen ei kannata kohdistaa."*

Kiinteistöstrategiassa 2023-2033 kohde on luokiteltu B Pidetään, käytetään loppuun / C Myydään.

Kiinteistössä on 8 asuinhuoneistoa, asuntojen huonekoot 1 h+k – 3h+k+s ja pinta-alat 37 m²-86 m². Lisäksi kiinteistössä on toimitiloja yhteensä 6 kpl (yht. 543 m²) ja kunnan puusepänverstas 226 m². Kohteella on myös varastorakennus 114 m², jossa sijaitsevat asuinhuoneistojen kylmät irtaimisto-varastotilat.

Asuntojen käyttöaste tällä hetkellä on 75 %.

Asian valmistelija

kiinteistöpäällikkö Mika Ilvonen, mika.ilvonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4208

Esittelijä

tekninen johtaja Berg Jorma, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle Pienteollisuustalon myyntiä. Vuokralaisten kanssa asia hoidetaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain sekä liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain ja hyvän hallintotavan mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus on aiemmin linjannut myymisen periaatteita mm. [KH 20.4.2020 § 105](#), [KH 10.5.2021 § 181](#) ja [KH 11.3.2024 § 52](#). Päätökset ovat käsitelleet ns. huutokauppamenettelyn käyttämistä. Kunnanhallitus on linjannut, että kunnan omistamia asuntoja, rakennustontteja, rakennuksia ja kiinteää omaisuutta myydessä tulee käyttää huutokauppamenettelyä kunnan kannalta parhaan taloudellisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Edellä sanottu ei koske kunnan kotisivuilla myynnissä olevia asuintalojen tontteja, jotka sijaitsevat kaavoitetuilla alueilla (ns. kaavatontit). Huutokauppamenettelyn tarpeellisuutta voidaan arvioida esimerkiksi siinä tapauksessa, että tarjouksen tekijä on kunnan tiloissa toimiva vuokralainen tai joku muu tarveharkintaan perustuva yksilöity syy puoltaa saadun tarjouksen hyväksymistä ilman huutokauppamenettelyä. Mikäli huutokauppamenettelystä poiketaan, on syy aina täsmennettävä myyntipäätökseen.

Pienteollisuustalona tunnettu kiinteistö 848-406-0068-0000 kaupataan huutokauppamenettelyllä. Pohjahinnaksi asetetaan 20 000 euroa. Kunnanhallitus pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjous.

Asian valmistelija

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus käynnistää kiinteistön (848-406-0068-0000) myyntitoimet: kiinteistö myydään huutokauppamenettelyllä ja pohjahinnaksi asetetaan 20 000 euroa. Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan ja kiinteistöpäällikön valmistelemaan myyntitoimia.

Merkitään, että puheenjohtaja Helena Pakarinen poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian keskustelun ja päätöksen teon ajaksi klo 17:22 – 17:32.

Merkitään, että varapuheenjohtaja Vuokko Väistö toimi kokouksen puheenjohtajana tämän pykälän ajan.

Merkitään, että Elina Väistö toimi toisena pöytäkirjantarkastajana tämän pykälän ajan Vuokko Väistön tilalla.

Keskustelun aikana esittelijä muutti esitystään siten, että: ”Lisäksi tarjoajilta pyydetään liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelma”.

Päätös

Kunnanhallitus päätti käynnistää kiinteistön (848-406-0068-0000) myyntitoimet: kiinteistö myydään huutokauppamenettelyllä ja pohjahinnaksi asetetaan 20 000 euroa. Kunnanhallitus päätti valtuuttaa kunnanjohtajan ja kiinteistöpäällikön valmistelemaan myyntitoimia. Lisäksi tarjoajilta pyydetään liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelma.

Pienteollisuustalo kohde on ollut Huutokaupat.com:ssa myynnissä ajalla 9.12.2024 – 31.1.2025. Markkinoinnin ajankohta ei välttämättä ollut houkuttelevin asiakkaiden kiinnostuksen herättämiselle. Kohteesta ei tehty yhtään tarjousta.

Hallintosäännön 23 § kohdan 9. mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden myymisestä, jos kauppahinta on enintään 20.000 – 200.000 euroa. Kunnanhallitus on määrittänyt kokouksessa 07.10.2024 § 205 kiinteistön pohjahinnaksi 20 000 €. Kunnan kannalta taloudellisinta on jatkaa kohteen markkinointia. Hintatason määrittäminen vaatii kiinteistöarvioijan käyttöä. Kohteen jatkokäytön kannalta on järkevää pyytää ostajalta liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelma. Huutokaupassa saatujen tarjousten ja vaadittujen suunnitelmien perusteella kunnanhallituksen on mahdollista tehdä päätös kohteen myynnistä.

Asian valmistelija

tekninen johtaja Jorma Berg, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

Esittelijä

tekninen johtaja Berg Jorma, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta merkitsee huutokaupan lopputuloksen tiedoksi ja esittää kunnanhallitukselle kiinteistöarvioijan käyttöä kiinteistön markkinahinnan määrittämiseksi tai vaihtoehtoisesti luopumista pohjahinnasta mikäli markkinointia jatketaan huutokauppanettelyä.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus 31.03.2025 § 71

Asian valmistelija

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

PT-talon myyntitiloja jatketaan huutokauppanettelyllä. Pohjahintaa ei aseteta, mutta kunnanhallitus pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjous. Huutokauppa toteutetaan kesäkuusta elokuun alkuun välisenä aikana.

Esittelijä täydensi päätösesitystään seuraavasti: PT-talon myyntitiloja jatketaan huutokauppanettelyllä. Pohjahintaa ei aseteta, mutta kunnanhallitus pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjous. Huutokauppa toteutetaan kesäkuusta elokuun alkuun välisenä aikana. Lisäksi tarjoajilta pyydetään liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelma.

Päätös

Hyväksyttiin täydennetyn päätösesityksen mukaisesti.

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 167

Pienteollisuustalo kohde on ollut kunnanhallituksen päätöksen 31.03.2025 §71 mukaisesti myynnissä Huutokaupat.com:ssa ajalla 01.06.2025 – 01.08.2025. Pohjahintaa ei asetettu, mutta kunnanhallitus pidätti oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein kohteesta tehty tarjous. Kohteella järjestettiin esittelyt 10.06.2025 sekä 17.06.2025, osallistujia näytöissä ei ollut. Huutokauppaan osallistui 5 eri tarjoajaa. Määräaikaan mennessä korkeimman tarjouksen (2 750 €) kohteesta teki Renovac Services Oy (2165050-4). Tarjouksen tehnyttä yritystä pyydettiin 01.08.2025 toimittamaan liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelma myynti-ilmoituksessa esitetyn mukaisesti. Yritykseltä saadun tiedon mukaan yritys harjoittaa Pohjois-Karjalassa metsänhoitotöitä. Asunnoissa majoitettaisiin työntekijöitä, varastotiloissa säilytetäisiin yrittäjän kalustoa. Vapaana olevat tilat vuokrattaisiin niitä tarvitseville. Tarjoajalle on ilmoitettava 30 vuorokauden kuluessa huutokaupan päättymisestä tarjouksen hylkäämisestä/hyväksymisestä.

Esityslistan liitteenä on liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelma.

Asian valmistelija

kiinteistöpäällikkö Mika Ilvonen, mika.ilvonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4208

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Renovac Services Oy:n tekemän tarjouksen Pienteollisuustalosta. Tekninen osasto valmistelee kaikki myyntiin liittyvät asiakirjat. Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Keskustelun aikana **esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti**: Kunnanhallitus hylkää Renovac Services Oy:n tekemän tarjouksen Pienteollisuustalosta. Kunnanhallitus päättää jatkaa kohteen myyntitoimia huutokaupamenettelyllä ja valtuuttaa teknisen toimen hoitamaan operatiivisia myyntitoimia.

Päätös

Hyväksyttiin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus 15.09.2025 § 193
135/10.00.02.00/2024

Renovac Services Oy:n on tehnyt oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen tekemästä päätöksestä hylätä Renovac Services Oy:n tekemän ostotarjouksen pienteollisuustalosta. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että kunnanhallitus hyväksyy Renovac Servicesin tekemän ostotarjouksen Pienteollisuusosalosta hintaan 2750 euroa. Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee päätöstään sillä, että Renovac Services Oy on tehnyt huutokaupassa kohteesta korkeimman tarjouksen ja tarjous on ollut huutokaupan mukainen. Perusteluissa mainitaan myös, että yritys on toimittanut liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelman. Oikaisuvaatimusta perustellaan myös sillä, että päätös on hylätty ilman yksilöityjä perusteluja. Tarkemmat tiedot oikaisuvaatimuksesta löytyy **esityslistan liitteenä**.

Kunnanhallitus hyväksyy oikaisuvaatimuksen perustelun, että päätös on hylätty ilman yksilöityjä perusteluja. Kunnanhallitus perustelee aiempaa päätöstään seuraavasti:

Kunnanhallitus hylkää Renovac Services Oy:n tekemän tarjouksen Pienteollisuustalosta. Kunnanhallitus toteaa, että Renovac Services Oy:n antama liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelma on ristiriidassa yrityksen ilmoittaman toimialan kanssa. Yrityksen toimialan kohdalla mainitaan, että yritys harjoittaa asuin- ja muiden rakennusten rakentamista. Liiketoimintasuunnitelmassa puhutaan taas tilapaisesta majoituksesta ja oman kaluston varastosta. Kunnanhallitus on päättänyt 31.03.2025 § 71 pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjous. Kunnanhallitus päättää jatkaa kohteen myyntitoimia huutokauppamenettelyllä ja valtuuttaa teknisen toimen hoitamaan operatiivisia myyntitoimia.

Kunnanhallitus toteaa, että muilta osin oikaisuvaatimus hylätään.

Asian valmistelija

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy oikaisuvaatimuksen perustelun, että päätös on hylätty ilman yksilöityjä perusteluja. Kunnanhallitus perustelee aiempaa päätöstään seuraavasti:

Kunnanhallitus hylkää Renovac Services Oy:n tekemän tarjouksen Pienteollisuustalosta. Kunnanhallitus toteaa, että Renovac Services Oy:n antama liiketoiminta- ja ympäristösuunnitelma on ristiriidassa yrityksen ilmoittaman toimialan kanssa. Yrityksen toimialan kohdalla mainitaan, että yritys harjoittaa asuin- ja muiden rakennusten rakentamista. Liiketoimintasuunnitelmassa puhutaan taas tilapaisesta majoituksesta ja oman kaluston varastosta. Kunnanhallitus on päättänyt 31.03.2025 § 71 pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjous. Kunnanhallitus päättää jatkaa kohteen myyntitoimia huutokauppamenettelyllä ja valtuuttaa teknisen toimen hoitamaan operatiivisia myyntitoimia.

Kunnanhallitus toteaa, että muilta osin oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
