

Sahateollisuustie 4 teollisuushallin asettaminen myyntiin

Kunnanhallitus 08.07.2024 § 110

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 rakennus, teollisuushalli, sijaitsee Juuan kunnan kirkonkylän teollisuusalueella osoitteessa Sahateollisuustie 4. Kiinteistö on vuokrattu kahdelle eri yrittäjälle. Rakennusvuosi on 1981, lisäksi rakennusta on laajennettu 1989. Rakennuksen kerrosala on 1164 m² ja rakennuksen tilat ovat yhdessä kerroksessa. Rakennuksessa on teollisuus- ja varastotilaa sekä toimisto- ja sosiaalitylöitä. Tämän lisäksi rakennuksessa on teknistä tilaa. Rakennuksen vapaa korkeus on n. 5-6 metriä. Rakennus on runkorakenteeltaan puuta ja julkisivut ovat peltiä, pulpettikatto on peltikatteella. Rakennuksen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Rakennuksen lämmönsiirrin on uusittu 2016, kattoremontti ja muutostyöt on tehty 2011-2012. Lisäksi lattiat on uusittu hallin A- ja C-osalta 2011-2013. Vuonna 2020 hallin C-osaan on uusittu sähkökäyttöinen nosto-ovi, lattiakaivoja ja viemäriputkia. Siltanosturit A-osaan (5 t) ja B-osaan (2 t) on huollettu ja tarkistettu. Teollisuushalli sijaitsee Juuan kunnan kirkonkylän asemakaava-alueella kortteli 151, tontti numero 3. Kaavamerkintä on TT, Teollisuusrakennusten korttelialue. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,50$. Rakennusten suurin sallittu kerrosaluku on kaavamääräysten mukaan kaksi. Teollisuushalli sijaitsee Kuntala (176-403-16-77) kiinteistöllä. Rakennusta myydessä tulee sille lohkoa oma noin 6000 m² tontti. Rakennuksen tasearvo 30.6.2024 oli 161 723,08 euroa. Kaukolämpöliittymä 13 359,00 euroa. Sähköliittymä (3x35A) 15 640,06 euroa. Vesi- ja viemäriliittymä 1815,54 euroa (10 794,72 mk 1981). Tontin arvo on 11 280,00€ (n. 6000 m²).
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän, että kunnanhallitus asettaa edellä mainitun kohteen julkiseen tarjouskilpailuun ja asettaa kohteelle pohjahinnan. Juuan kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä ostotarjous. Myynnistä päättäminen ratkaistaan hallintosäännön perusteella.

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 hallintosäännön soveltuvat kohdat rakennusten ja kiinteistöjen myyntiä koskien.
Päätös	Kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle.

Kunnanhallitus 12.08.2024 § 117

Valmistelija	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän, että kunnanhallitus asettaa edellä mainitun kohteen julkiseen tarjouskilpailuun ja asettaa kohteelle pohjahinnan. Juuan kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä ostotarjous. Myynnistä päättäminen ratkaistaan hallintosäännön perusteella.
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 hallintosäännön soveltuvat kohdat rakennusten ja kiinteistöjen myyntiä koskien.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen ja asetti kohteen pohjahinnaksi 162 000 euroa.

Kunnanhallitus 23.09.2024 § 137

Valmistelija	Kuntarakennepalveluiden johtaja Möttönen Timo
Asian tausta	Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 12.08.2024 § 117 asettaa Sahateollisuustie 4:ssä sijaitsevan teollisuushallin ja tontin julkiseen tarjouskilpailuun ja asettaa kohteelle 162 000 euron pohjahinnan. Juuan kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä ostotarjous. Myynnistä päättäminen ratkaistaan hallintosäännön perusteella. Kuntarakennepalveluiden palvelualue asetti kohteen julkiseen tarjouskilpailuun Huutokaupat.com sivustolle. Kohde oli huutokaupattavana

16.08.2024 – 13.09.2024 välisenä aikana. Yhtään tarjousta ei tullut tänä aikana.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että kohdetta ei aseteta uudelleen julkiseen tarjouskilpailuun. Sen sijaan kohteen myynnistä neuvotellaan suoraan teollisuushallissa vuokralla olevien yrittäjien kanssa. Kohteesta on aiemmin tehty puolueeton hinta-arvio.
Perustelut	Julkisen tarjouskilpailun perusteella voidaan todeta, että kohteen pohjahinta ei vastaa markkinahintaa. Kohde on tulevaisuudessa yhtiötettävä ja yhtiöittämistä koskevassa selvityksessä on jo valmisteluvaiheessa selvinnyt, että kunnan tulee maksaa varainsiirtovero yrityskiinteistöjen siirtämisestä osakeyhtiöön. Tämä soveltuu vaikka kyseessä olisi kunnan 100 %:sesti omistama osakeyhtiö. Näin ollen myynnin tulisi olla ensisijainen vaihtoehto yhtiöittämiselle olettaen, että kauppahinta ei ole alihintainen.
Sovellettavat säädökset	Juuan kunnan hallintosääntö 5 luvun 2 §:n 2 momentin 7 kohta.
Päätös	Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 20.10.2025 § 169
221/02.07.00/2024

Julkinen

Valmistelija	Tilapalvelupäällikkö Emmi Huttunen
Asian tausta	Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 23.9.2025 § 137 neuvotella teollisuushallin myynnistä suoraan vuokralla olevien yrittäjien kanssa, eikä asettaa kiinteistöä uudelleen julkiseen tarjouskilpailuun. Neuvottelujen myötä kohteelle tehtiin puolueeton kuntotarkastusraportti sekä hinta-arvio. Hinta-arvio kohteelle oli 100 000 €, arvion tarkkuus +/- 15 %. Arviossa oli huomioitu yhden hehtaarin kokoinen määräala, joka poikkeaa aiemmin esitetystä 0,6 hehtaarista. Yrittäjät jättivät lainaehdollisen tarjouksen kiinteistöstä, johon kuuluisi teollisuusrakennus, noin 0,6 ha tontti, sähkö-, vesi- ja viemäri, valokuitu sekä kaukolämpöliittymät hintaan 80 000 €.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän, että kunnanhallitus hyväksyy ehdollisen lainatarjouksen yrittäjiltä.
Perustelut	Kyseinen kiinteistö ei palvele kunnan lakisääteistä toimintaa, minkä vuoksi se pyritään poistamaan taseesta myymällä. Puolueettoman kuntoraportin, hinta-arvion sekä tontin pienemmän koon perusteella voidaan katsoa, että tarjous vastaa markkinahintaa. Ottaen huomioon myös sen, että kohde on aiemmin ollut julkisessa tarjouskilpailussa, eikä kunta saanut lainkaan tarjouksia, on tarjottua hintaa pidettävän markkinahintana. Asiassa on huomioitava se, että vaikka kohteesta tällä hetkellä saadut vuokratulot ovat kohtuulliset verrattuna tarjottuun kauppahintaan, kohteeseen sisältyy korjaustarpeita. Kohde tulisi myös yhtiöittää, mikä nostaisi kustannuksia.

Sovellettavat säädökset Kuntalaki 39 §, 130 §. Juuan kunnan hallintosääntö 5 luku 2 § kohta 7.

Päätös Hyväksyttiin.