

Kunnanhallitus	§ 129	07.09.2020
Kunnanvaltuusto	§ 40	14.09.2020
Kunnanhallitus	§ 179	12.10.2020

Ostotarjouksen hyväksyminen / Kiinteistö Elementti 291-413-3-56 (Pajatie 5)

Khall § 129

Valmistelija: kehittämisasiamies, puh. 040 685 1932

Jani Rantanen ja Hannu Tommola ovat lähestyneet Kuhmoisten kuntaa ostotarjouksella, joka käsittää Kuhmoisten kunnan omistaman Elementti 291-413-3-56 määräalan sekä määräalalla olevan 995 m²:n kokoisen teollisuuskiinteistön. Kiinteistö rakennuksineen tulee Hannu Tommola / Kuhmoisten Rakennuspalvelu Oy:n nimiin.

"Tarjoudumme ostamaan itse tai perustettavan yhtiön lukuun Elementti-nimisen tilan RN:o 3:56 rakennuksineen (Puulonin halli) 40 000 euron kauppahinnalla.

Halli soveltuu tarkoitukseemme siksi, että se on aina ollut puunjalostusteollisessa käytössä ja tarkoituksemme on aloittaa tiloissa yritystoimintaa, joka perustuu pitkälti puutavaran jatkojalostukseen.

Toimintamme tulee alkuvaiheessa työllistämään 1 - 2 työntekijää ja toiminnan laajetessa mahdollisesti enemmän.

Yrityksemme liikeidea ja markkinointi tulee tapahtumaan Taloon.com-sivuston kautta, jonne yrityksellämme tulee olemaan läheiset yhteydet.

Yritysideasta sekä toimintasuunnitelman yksityiskohdista olemme aiemmin jo keskustelleet yritysasiamiehen kanssa."

Kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.12.2017 § 85 Kuhmoisten kunnan kiinteistöstrategian. Kiinteistöstrategian tavoitteena on kunnan rakennetun kiinteistöomaisuuden ylläpidon pitkäjänteinen kehittäminen sekä keskittyminen kunnan ydintoimintojen kannalta oleellisten kiinteistöjen ja rakennusten omistukseen. Hyväksytyn kiinteistöstrategian toimeenpanovalta on kunnanhallituksella.

Kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymässä kiinteistöstrategiassa Pajatiellä 5 sijaitseva kiinteistö on merkitty koriin B "Mahdollisesti myytävät rakennukset tai tilat". Valtuustoseminaarissa 1.6.2020 kunnanvaltuusto linjasi kyseisen kiinteistön osalta, että kiinteistö voidaan asettaa myyntiin. Edellinen vuokrasopimus kiinteistön osalta päättyi keväällä 2020 ja tällä hetkellä kiinteistö on tyhjillään. Kunnan tekninen toimi on arvioinut, että kiinteistö on siinä kunnossa, että se vaatii saneerausta ja esimerkiksi katon tulevat kustannukset ovat yli 100 000 euroa.

Kunnanhallitus keskusteli alustavasti kyseisen kiinteistön myynnistä kokouksessaan 17.8.2020. Keskustelun tuloksena kunnanhallitus linjasi, että pyydetään ulkopuolisen asiantuntijan arvio kiinteistöstä. Mikäli ulkopuolinen arvio on saman suuntainen, kun kiinteistöstä tarjottu summa, voidaan kaupassa edetä. OP Koti Järvi-Häme Oy:n LKV Vesa Teräväinen teki 19.8.2020 kyseessä olevalle kiinteistölle arvion (liite). Arvion mukaan kohteen käypä arvo velattomana, arviointiajan kohtana on noin 40 000 euroa +/- 10 %. Arviokirjassa arvioitsija kiinnitti huomion kiinteistön saneerauksen tarpeeseen, joka vaikuttaa arvioituun reaalihintaan.

Kuntalain 130 §:ssä on säädetty menettelysäännöksistä viranomaisten tekemiin maa-alueiden ja rakennuksien myyntiin liittyen. Lisäksi päätöksentekoon sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003) sekä kiinteistön kauppaa arvioidaan myös maakaaren (549/1995) mukaan.

Säädöksissä ei edellytetä, että kunnan on aina luovutettava kiinteistö tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Vaihtoehtona tarjouskilpailulle on, että puolueeton arvioija arvioi kiinteistön markkina-arvon. Lähtökohtana kaupalle tulee olla, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Tapauskohtaisesti harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alempikin, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet.

Kiinteistön kauppahintaa määrittäessä voidaan tapauskohtaisesti ottaa ylipäänsä huomioon hyvinkin erilaisia perusteita, muun muassa:

- Kunnalle kaupasta tuleva kokonaistaloudellinen etu (muun muassa mahdolliset verotulot ja työpaikat.
- Kuka tai mikä taho on ostajana, minkälaista toimintaa ostaja harjoittaa ja palvelevatko ostajan pyrkimykset kuntalaisen etuja.
- Kiinteistöllä olevan rakennuksen heikko kunto, rakennusten peruskorjaamiseen liittyvät riskit ja kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset.
- Kiinteistöllä tyhjillään oleva rakennus aiheuttaa jatkuvia vakuutus-, käyttö- ja ylläpitomenoja, jotka ovat kiinteistön käypään arvoon verrattuna korkeita.

Ostajat ovat ostotarjouksessaan kertoneet, että halli on sopiva heidän puunjalostusalan yritystoimintaan, jona tila on aiemminkin ollut. Lisäksi heidän tilassa käynnistämänsä yritystoiminta työllistää alkuvaiheessa 1 - 2 henkilöä ja toiminnan laajetessa mahdollisesti enemmän. Yrityksen tuotteiden markkinointi on kunnossa, joten he voivat käynnistää yritystoiminnan heti.

Kuhmoisten kunnalla on mahdollista myydä Elementti 291-413-3-56 (Pajatie 5) kiinteistö ja sillä oleva 995 m²:n teollisuuskiinteistö yllä

olevilla perusteilla ilman kilpailutusta. Kunnalle tulee myyntipäätöksestä etua muun muassa siitä, että myynnin seurauksena kuntaan tulee lisää työpaikkoja, ostaja korjaa ja kunnostaa teollisuuskiinteistön omaan käyttöönsä sopivaksi sekä kunnalta poistuu rakennukseen liittyvät käyttö- ja ylläpitokustannukset. Myyntipäätös lisää kunnan elinvoimaa.

Yritysvaikutusten arviointi, kiinteistövalittajan arvio ja kauppakirjaluonnos ovat erillisinä liitteinä.

Kunnanjohtajan ehdotus: Kuhmoisten kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Kuhmoisten kunta myy Hannu Tommolalle / Kuhmoisten Rakennuspalvelut Oy:lle tilan Elementti 291-413-3-56 sekä tontilla olevan 995 m²:n suuruisen teollisuuskiinteistön erillisenä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaan.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kvalt § 40

Yritysvaikutusten arviointi on liitteenä 2, kiinteistövalittajan arvio on liitteenä 3 ja kauppakirjaluonnos on liitteenä 4.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall § 179

Hannu Tommola on ottanut yhteyttä 6.10.2020 ostotarjouksen hyväksymisen Kiinteistö Elementti 291-413-3-56 (Pajatie 5) osalta. Hannu Tommolan esittämien tietojen mukaan ostotarjouksesta neuvoteltaessa on ollut tarkoitus, että hän ostaa yksityishenkilönä kyseisen kiinteistön nimiinsä ja että hän vuokraa kyseisen tilan Kuhmoisten Rakennuspalvelu Oy:lle. Muut kaupan ehdot pysyvät samana.

Kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Kuhmoisten kunta myy Hannu Tommolalle tilan Elementti 291-413-3-56 sekä tontilla olevan 995 m²:n suuruisen teollisuuskiinteistön erillisenä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaan.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.