

Santtu Keskinen ostotarjouksen hyväksyminen / Nuorisotalo Kuhnu tontteineen

Khall § 235

Valmistelija: elinkeinokoordinaattori, puh. 040 685 1932

Tekninen lautakunta esitti 28.10.2020 § 65 kunnanhallitukselle, että Nuorisotalo Kuhnu asetetaan myyntiin tontteineen heti, kun pysyvät korvaavat nuorisotilat ovat olemassa. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 2.11.2020 § 203, että Nuorisotalo Kuhnun käytännön myyntitoimenpiteistä päätetään heti, kun pysyvät korvaavat nuorisotilat ovat olemassa.

Sivistyslautakunta teki kokouksessaan 16.12.2020 § 69 kunnanhallitukselle esityksen korvaavista nuorisotiloista. Korvaavat tilat sijaitsevat paloasemalla, kunnan omistamassa kiinteistössä. Esityksen mukaan paloasemalla sijaitsevista koulutustiloista tehdään pysyvä nuorisotila. Lisäksi sivistyslautakunta esitti kunnanhallitukselle, että Nuorisotalo Kuhnu asetetaan kiinteistöstrategian mukaisesti myyntiin. Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 18.1.2021 § 14 sivistyslautakunnan esityksen.

Kunnanhallitus päätti 29.3.2021 kokouksessaan § 78 yksimielisesti, että nuorisotalo Kuhnun rakennus asetetaan kiinteistöstrategian mukaisesti myyntiin purettavaksi ja pois siirrettäväksi Huutokaupat.com-sivuston kautta ilman tonttia.

Nuorisotalo Kuhnun myyntiä koskevan kunnanhallituksen päätöksen 29.3.2021 § 78 jälkeen asiassa virisi vilkas kuntalaiskeskustelu rakennuksen mahdollista purkua koskien. Keskustelun johdosta nuorisotaloa ei asetettu julkiseen myyntiin, purettavaksi ja pois siirrettäväksi.

Santtu Keskinen on toimittanut 10.7.2021 Liisa Brander-Keskinen välityksellä Kuhmoisten kunnalle kiinteistön ostotarjouksen, jossa hän tarjoutuu ostamaan nuorisotalo Kuhnun tontteineen hintaan 29.000 euroa. Tarjouksen mukaan nuorisotaloa ei ole tarkoitus purkaa, vaan kiinteistölle sijoittuisi kesäaikaan kaikille avoin matkailukohde, "Aistien puutarha". Tarjouksen liitteenä on ostajan ja Kuhmoisten Aistien Puutarhan Ystävät (KAPY ry) -nimisen yhdistyksen välinen aiesopimus kaupan kohteena olevan kiinteistön vuokraamisesta 10 vuodeksi yhdistyksen käyttöön Aistien Puutarha -nimisen hankkeen toteuttamiseksi. Tarjouksesta ilmenee, että nuorisotalon on suunniteltu toimivan puutarhan huoltorakennuksena. Tarjous on voimassa syyskuun 2021 loppuun asti.

Ostotarjouksen esittäjä on ilmoittanut, että tarjousta tehdessään hänellä on ollut käytössään seuraavat tutkimusraportit: WSP Finland

Oy: Kuhmoisten nuorisotalo sisäilmanäytteenotto 29.3.2019, WSP Finland Oy: Kuhmoisten nuorisotalo kellaritilojen rakennekartoitus 27.5.2019 ja WSP Finland Oy: Kuhmoisten nuorisotalo asbesti- ja haitta-ainekartoitus 17.7.2019. Lisäksi ostotarjouksen tekijälle on luovutettu Päijänteen Kiinteistöpalvelut LKV:n Timo Sormusen 25.8.2021 tekemä kirjallinen arvio kaupankäynnin kohteena olevan kohteen nykyarvosta. Arviossa todetaan, että rakennuksesta laaditun haitta-aineraportin mukaan rakennus sisältää runsaasti terveydelle haitallisia PAH-yhdisteitä (muun muassa kreosiittia), jotka lisäävät purkukustannuksia huomattavasti.

Arviosta käy ilmi, että kohteen nykyarvon määrittämisessä voidaan käyttää kahta erilaista laskentatapaa, joista ensimmäisen mukaan rakennuksen arvo lasketaan tontiksi, jolla sijaitsee purettava rakennus, jolloin purkukustannukset tulee vähentää tontin arvosta. Arvion mukaan purkukustannukset nousevat vähintään 100 000 euroon. Arvion mukaan tontin arvo on sähkö- ja vesiliittymineen noin 10 000 euroa. Toinen laskentatapa perustuu siihen, että kohde myydään korjattavaksi, jolloin huomioon tulee ottaa em. tontin arvo sekä remonttikulut rakennuksen käyttökelpoiseksi saattamiseksi. Arvion mukaan remonttikulut nousevat satoihin tuhansiin euroihin.

Raportin ulkopuolelta mainitaan lisätietona, että kaupan kohteena olevassa kiinteistössä on valokuituliittymä.

Kuntalain 130 §:ssä on säädetty menettelysäännöksistä viranomaisen tekemiin maa-alueiden ja rakennuksien myyntiin liittyen. Lisäksi päätöksen tekoon 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:

- 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 ver-

rattuna korkeita.

Kuhmoisten kunnalla on mahdollisuus myydä keskustan asemakaava-alueen nro 40 korttelista nro 272 noin 4300 neliömetrin suuruinen määräala tilasta Kansakoulu RN:o 4:145 määräalalla sijaitsevine nuorisotalorakennuksineen ja liittymineen yllä olevilla perusteilla ilman kilpailutusta. Kunta saa myyntipäätöksestä etua muun muassa siten, että ostajan tarjouksessaan ilmoittamat tarkoitukset tukevat alueen matkailutoimintaa ja elinvoimaa. Lisäksi kaupan kohteena olevan rakennuksen heikko kunto ja tästä aiheutuvien kustannusten suuruus on merkittävä tekijä ja osa kokonaisharkintaa. Tyhjillään oleva nuorisotalon rakennus aiheuttaa myös jatkuvia käyttö- ja ylläpitomenoja, jotka ovat kiinteistön käypään arvoon verrattuna korkeita.

Kunnanhallitus totesi kokouksessaan 30.8.2021 §222, että Santtu Keskisen kiinteistöä koskeva ostotarjous vastaa ulkopuolisen arvioitsijan kiinteistöstä laatimaa kiinteistön käypää hintaa. Kunnanhallitus päätti samalla yksimielisesti käsitellä ostotarjouksen seuraavassa kokouksessaan, ja laatia kunnanvaltuustolle esityksen ostotarjouksen hyväksymiseksi.

Santtu Keskisen ostotarjous ja kauppakirjaluonnos ovat erillisinä liitteinä.

Va. kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy Santtu Keskisen ostotarjouksen Nuorisotalo Kuhnun ostamisesta tontteineen hintaan 29.000 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.

Päätös: Va. kunnanjohtaja teki keskustelun tuloksena seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Valtuusto hyväksyy Santtu Keskisen ostotarjouksen Nuorisotalo Kuhnun ostamisesta tontteineen hintaan 29.000 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppakirjaan tehdään seuraavat lisäykset: rakennusta ei myydä asumis- ja majoituskäyttöön ja lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.