

Vaalan Juustola Oy:n käytössä olevan yritys kiinteistön ostotarjous

Khall 01.09.2020 § 180

Vaalan Juustola Oy on tehnyt ostotarjouksen Vaalan kunnan omistamasta, tarjouksen tehneellä yrityksellä vuokralla olevasta yritys kiinteistöstä osoitteessa Puusepän tie 4, 91700 Vaala. Vuokrakiinteistössä on yrityksen tuotantotilat, ja vuokralla on sekä kiinteä rakennus että tontti. Vaalan Juustola työllistää tällä hetkellä noin 20 henkilöä ja on merkittävä yksityinen työnantaja Vaalan kunnassa.

Vaalan Juustola Oy haluaa kehittää yrityksen toimintaedellytyksiä ostamalla kiinteistön itselleen. Yrityksen toimitusjohtaja Mikko Sairanen alustaa asiaa kokouksessa.

Vaalan kunnan kiintiestöstrategiassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2020 § 3) Juustolan kiinteistö on määriteltä joko nykyiseen tapaan vuokrattavaksi tai vaihtoehtoisesti myytäväksi kiinteistöksi. Kyseessä olevan yritys kiintiestön omistaminen ei ole kunnan lakisääteisten tehtävien hoitamisen kannalta oleellista. Kiinteistöön on vuosien varrella tehty investointeja ja korjauksia, ja sen tasearvo on kunnan tasessa 718 700 euroa. Kiinteistössä on tehdyistä korjauksista huolimatta korjausvelkaa.

Kuntalain 130 §:ssä määritellään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuus. Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tätä tarjouskilpailua, on puolueettoman arvioijan arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Asiaan liittyvä vaikutusarvio on salaisessa liitteessä. Peruste julkisuuslain § 24 kohta 20: "asiakirjat, jotka sisältävät tietoja yksityisestä liikesalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta yksityisen elinkeinotoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa, ja kysymys ei ole kuluttajien terveyden tai ympäristön terveellisyyden suojaamiseksi tai toiminnasta haittaa kärsivien oikeuksien valvomiseksi merkityksellisistä tiedoista tai elinkeinonharjoittajan velvollisuuksia ja niiden hoitamista Koskevistä tiedoista; (10.8.2018/604)"

Lisätietoja: Tekninen johtaja Matti Kaikkonen / matti.kaikkonen@vaala.fi / 0400 855 954 ja kunnanjohtaja Miira Raiskila / miira.raiskila@vaala.fi / 0400 855 920.

Aino Leinonen poistui kokouksesta (16.38-17.19) asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi intressijääviyden vuoksi.

Vaalan Juustola Oy:n toimitusjohtaja Mikko Sairanen alustin pykälän kokouksessa ja poistui asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus suhtautuu myönteisesti Vaalan Juustola Oy:n tekemään ostotarjoukseen koskien yrityksellä vuokralla olevaa kiinteistöä. Asian valmistelua jatketaan, jonka aikana

1. Tilataan puolueeton arvio kiinteistön markkina-arvosta ja

2. Käydään jatkoneuvottelut hinta-arvion johdosta mahdollisesta tarjouksen päivittämisestä, kuitenkin vähintään tarjouksen voimassaoloajan jatkamisen osalta. Asia tuodaan uudelleen kunnanhallituksen käsittelyyn syyskuussa.

Päätös: Hyväksyttiin

Khall 06.10.2020 § 216
42/02.07.00/2020

Kiinteistövälittäjä on tutustunut kohteeseen ja määritellyt kiinteistön arvoksi 20 000 – 30 000 euroa. Alhaiseen markkina-arvoon vaikuttaa kiinteistön osittainen heikko kunto. Lisäksi alhaiseen hintaan vaikuttaa se, ettei kyseille kiinteistölle ole juurikaan markkinoita.

Kiinteistöön liittyvään kiinteistöriskiin, yrityksen työpaikkojen säilymiseen ja sitoutumiseen paikkakunnalle liittyvän taloudellisen kokonaisedun takia kunnan on kannattavaa hyväksyä markkinahintaa hieman edullisempi ostotarjous. Juuston valmistusprosessissa syntyy kosteutta, joka kuormittaa rakennuksen rakenteita poikkeuksellisen paljon. Tämä aiheuttaa jatkuvan korjaustarpeen kiinteistössä, eivätkä kiinteistöön tehtävät korjaukset nosta samassa suhteessa kiinteistön markkina-arvoa. Kaupan kohde muodostaa yhtenäisen alueen, jolla yritys voi kehittää ja laajentaa toimintaansa omilla resursseillaan. Kunnan kannalta on tärkeää, että toimitilassa harjoitetaan työllistävää toimintaa. Mikäli kiinteistö luovutetaan muuhun käyttötarkoitukseen, on olemassa riski työllistävyyden pienenemisestä.

Lisätietoja: Miira Raiskila, kunnanjohtaja, puh. 0400855920,
miira.raiskila@vaala.fi

Aino Leinonen poistui esteellisenä kokouksesta (klo 18.54-19.05) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi intressiesteellisyyden vuoksi.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että myydään Vaalan Juustola Oy:lle 10.000 euron kauppahintaan Juustola -niminen tila RN:o 2:173 Vaalan kunnassa, kiinteistötunnus 785-404-2-173 lukuunottamatta Vaalan kunnan itselleen pidättämää n. 156 m²:n suuruista määräalaa. Kaupan kohteena oleva tila vastaa asemakaavan ohjeellisen tonttijaon tonttia nro 11. Lisäksi myydään Vaalan Juustola Oy:lle määräala Hallila -nimisestä tilasta RN:o 2:181 Vaalan kunnassa, kiinteistötunnus 785-404-2-181. Määräalan pinta-ala on 2.058 m². Kaupan kohteena oleva määräala vastaa asemakaavan ohjeellisen tonttijaon tonttia nro 9 sekä tonttien 10 ja 11 välistä aluetta (karttaliite). Kaupan kohteeseen kuuluvat kaikki kiinteistön ja määräalan alueella sijaitsevat rakennukset. Kiinteistön alueella sijaitsee juustolan tuotanto- ja sosiaali-tilat. Rakennuksen pinta-ala on noin 800 m². Kaupan kohteena olevan kiinteistön ja määräalan pinta-ala on yhteensä noin 4.026 m².

Valtuutetaan tekninen johtaja Matti Kaikkonen allekirjoittamaan kauppakirja Vaalan kunnan puolesta.

Päätös: Hyväksyttiin
