

Ostotarjous Nahkasalmentie 1 sahan hallirakennuksista ja lohkaistavasta maa-alueesta

Elinvltk 20.03.2024 § 43
27/02.07.00/2024

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, matti.kaikkonen@vaala.fi, 0400 855954

Vaalan kunnalle on esitetty ostotarjous Nahkasalmentie 1 osoitteessa olevasta Sahan halli -nimisestä rakennuksista ja rakennuksille lohkoittavasta maapohjasta noin 1,35 ha. Tarjouksen tehnyt yritys on Vaalasta. Yritys on etsinyt yritykselleen sopivaa hallitilaa ensisijaisesti Vaalasta. Yrityksen kanssa on pidetty viranhaltijatapaamisia ja esitelty mahdollisia vaihtoehtoja. Valmiiksi sopivia tiloja Vaalan kunnalla on ainoastaan kyseiset hallirakennuksen tilat. Yrityksen mukaan muilta toimijoilta ei ole löytynyt sopivia tiloja. Viranhaltijat ovat esittäneet myös vaihtoehtoisesti yritystonttimahdollisuutta, johon uudisrakentaminen onnistuisi, mutta yrityksen investointimahdollisuudet rajoittavat tätä vaihtoehtoa.

Ostotarjouksen ehtona on 75 000 € hinnan lisäksi:

- kiinteistön omistus siirtyy viimeistään 1.6.2024
- kiinteistön sisällä oleva irtaimisto, jotka ei kuulu kauppaan, tulee olla siirrettynä 1.6.2024 mennessä
- pihalla olevat irtaimistot tulee siirtää 31.7.2024 mennessä, tai erillisen sopimuksen mukaan
- kunnan tällä hetkellä käytössä olevista tiloista tulee tehdä vuokrasopimukset, jos kunnalla on halua jatkaa tilojen käyttöä, ennen kiinteistön ostoa
- myös piha-alueella olevista tiloista tulee tehdä vuokrasopimukset, jos kunnalla on halua jatkaa tilojen käyttöä
- voimassaoloaika: Tarjous on voimassa 30.4.2024 klo 12 asti

Kyseinen kohde on vuoden 2020 laaditussa kiinteistöstrategiassa merkitty ylläpidettäväksi ja vuokrattavaksi. Kohteessa tällä hetkellä on vuokralla yrityksiä osalla rakennusta, lisäksi talvisäilytyksessä on veneitä/autoja määräaikaaisilla sopimuksilla. Rakennusta ja piha-alueita kunta käyttää myös omaan toimintaan: varastointiin osittain, työllistettyjen sosiaalituloina ja piha-alueella osin työtoimintaan. Vaalan kunnalla ei ole tarjouksen kohteena olevalle hallille täysimääräistä omaa käyttöä.

Kiinteistön kulurakenne on ollut tuottoja suurempi, käyttökustannukset (toteuma 2022) oli -14.387,00€ ja vuokratuloja oli 12.984,00€.

Yritykset ovat tärkeä yhteiskunnan perusta. Ne luovat uutta toimintaa, uutta työtä ja takaavat siten yhteiskuntamme hyvinvoinnin. Vaalan kuntastrategiassa korostetaan yrittäjyyden ketterää mahdollistamista, yrittäjäystävällisyyttä kunnan omistuspoliitikassa sekä omaisuuden vastuullista ja tuloksesta hoitamista. Kuntastrategian seurannan mittareissa yksi on yritysten ja työpaikkojen määrän lisääntyminen. Kunnan tulee kuntastrategian mukaisesti edistää yritystoiminnan mahdollisuuksia.

Kunnan kiinteän omaisuuden myymistä koskevaan päätöksentekoon sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003). Kiinteistön kauppaa (sopimussuhdetta) arvioidaan yksityisoikeudellisen sääntelyn, erityisesti maakaari (540/1995), mukaan. Kunnan omistaman kiinteistön luovutusta koskeva menettelysäännös määrätään kuntalain 130 §:ssä.

Yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alempikin, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. KHO:n ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle. Kiinteistön kauppahintaa määritettäessä voidaan tapauskohtaisesti ottaa ylipäänsä huomioon hyvinkin erilaisia perusteita, muun muassa seuraava: Kunnalle kaupasta tuleva kokonaistaloudellinen etu (mm. mahdolliset verotulot ja uudet työpaikat). Tässä tapauksessa kokonaistaloudellinen etu olisi mahdolliset verotulot, yrityksen kasvuhakuisuus ja uudet työpaikat. Vaalan kunta on viime vuosina ollut muuttotappiokunta ja uudet työpaikat sekä verotulot olisivat elintärkeitä kunnan elinvoiman ja kokonaistalouden kannalta.

Tekninen osasto on tilannut ulkopuolisen asiantuntijan kiinteistöä koskevaan arvioon myytävän rakennuksen ja määräalan hinnasta. Tarjoushinta alittaa arviokirjaan merkityn arvon. Arvion mukaan (arviointitarkkuus +/-30%) hallin arvo on 150 000 € ja maapohja 1,20-1,60 €/m² (13 620-18 160 €), sisältäen sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät. Vaalan kunnan hallintosäännön mukaan kunnanvaltuusto päättää myytävien tonttien hinnasta.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kaikkonen Matti
Päätösesitys	Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle 75 000 euron ostotarjouksen hyväksymistä, kunnalle kaupasta tulevan kokonaistaloudellisen edun perusteella. Ostaja maksaa lohkomiskulut.
Päätös	Hyväksyttiin

Kokouksessa pidettiin tauko klo 17.03-17.11 päätöksen teon jälkeen.