

Pälkäneen kunnan kiinteistöomaisuuden salkutuksen valmistelu ja viiden kunnan kiinteistön myytäväksi asettaminen

261/02.07.00/2021

KH 30.11.2021 § 293

Pälkäneen kunnan rakennettu kiinteistöomaisuus on mittava suhteutettuna kunnan kokoon ja omaan toimintaan. Kunta omistaa kiinteistöjä ennen kaikkea turvatakseen toimitilat ja toimintaympäristön lakisääteiselle toiminnalleen (mm. varhaiskasvatus, perusopetus sekä sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut). Kunta voi omistaa kiinteistöjä myös muita tarkoituksia varten esim. lisäämään kunnan elinvoimaa tarjoamalla yrityksille vuokratiloja tai kuntalaisille asuntoja sekä lisäämällä kuntalaisten hyvinvointia tarjoamalla harrastus- ja vapaa-ajan tiloja. Tilojen hallinta ja ylläpito välttämättömän tarpeen yli on kuitenkin harkittava tarkkaan, koska kiinteistömassan hallinta muodostaa merkittäviä kustannuksia ja ylläpitovelvoitteita, joiden pitäisi olla realistisella tasolla suhteessa kunnan henkilöstö- ja taloudellisiin resursseihin.

Vuoden 2020 tilinpäätöksen mukaan kunnan kiinteistöjen kulut olivat vuonna 2020 yhteensä noin 2 miljoonaa euroa. Näistä kustannuksista n. 1,16 miljoonaa kohdistui sivistyksen ja liikunnan käytössä oleviin kiinteistöihin. Sivistyksen kiinteistöjen kuluihin sisältyi merkittäviä kustannuksia Kostian koululle tehdyistä korjauskuluista, jotka oli kirjattu käyttötalousmenoihin. Kiinteistöjen hoidossa on tärkeää, että korjaus- ja huoltotoimenpiteet tehdään ajallaan ja hyvin suunnitellusti, jotta merkittävää korjausvelkaa ei pääse syntymään. Kunnan omistamista kiinteistöistä, jotka eivät ole kunnan käytössä, suurimmat ylläpitokustannukset kohdistuivat entiseen palvelukeskus Harjutuulen kiinteistöön, jonka kustannukset olivat 119 000 euroa. Tuloja Harjutuulen kiinteistölle kohdistui vain 11 800 euroa.

Valtuusto on valtuustoseminaarissa 2.10.2021 käynyt keskustelua kunnan kiinteistöjen tilanteesta ja pohtinut, mitkä kiinteistöt ovat niitä, joita kunnan tulee hallita ja ylläpitää jatkossakin ja mitkä ovat sellaisia, joista kunta voisi luopua. Valtuutetut kävivät läpi luonnosta kiinteistöjen salkutuksesta sekä kommentoivat ja täydensivät sitä. Valtuustoseminaarissa käytyjen keskustelujen perusteella kolmen (3) kiinteistön osalta voidaan edetä niiden myymiseen. Nämä kiinteistöt ovat:

- entinen Palvelukeskus Harjutuuli (os. Onkkaalantie 170),
- vanha kesämökki Luopioisissa (os. Nahkurinkuja 9),
- hevostalli Aitoossa (os. Halkomäentie 3).

Lisäksi ryhdytään valmistelemaan Sappeen koulun (os. Sappeentie 701) ja Salmentaan liikuntahallin (os. Oksijärventie 6) myyntiä. Näiden kiinteistöjen osalta käydään ensin keskustelua alueiden kyläyhdistysten kanssa mahdollisesta kiinnostuksesta kiinteistöjen ostamista kohtaan.

Valtuutetuilla on yhteisymmärrys myös Harhalan koulun myymisestä. Myyntiin laittamista on kuitenkin hyvä odottaa, kunnes alueen kaavamuu-

on valmis. Muiden kiinteistöjen osalta on vielä tarpeen tehdä lisäselvityksiä ja määrittellä selkeämmin niiden merkitys kunnan toiminnalle tai alueen elinvoimalle tulevaisuudessa.

Kunnanhallitus antaa toimeksiannon teknisille palveluille ja kunnanjohtajalle lähteä valmistelemaan esitettyjen kiinteistöjen myyminen ja selvittää soveltuvin myyntitapa kunkin kiinteistön osalta. Selvityksessä tulee huomioida kiinteistöistä mahdollisesti voimassaolevat vuokra- ja/tai käyttösopimukset ja niiden irtisanomisaika.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 19 § 3.

Valmistelu ja lisätiedot:  
Pauliina Pikka, kunnanjohtaja  
p. 040 573 6390, pauliina.pikka@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää

1. asettaa myyntiin entisen Palvelukeskus Harjutuulen kiinteistön, vanhan kesämökin Luopioisissa sekä hevostallin Aitoossa. Tekniset palvelut ja kunnanjohtaja selvittävät kiinteistöille soveltuvimmat myyntitavat.
2. että Sappeen koulun ja Salmentaan liikuntahallin osalta käydään ensin keskustelut paikallisten kyläyhdistysten kanssa ja tämän jälkeen ratkaistaan, laitetaanko kiinteistöt julkiseen myyntiin.
3. valtuuttaa tekniset palvelut tekemään/teettämään tarvittavat kuntotekniset selvitykset myytävien kiinteistöjen osalta.
4. valtuuttaa tekniset palvelut ja kunnanjohtajan valmistelemaan muiden kiinteistöjen osalta niiden salkutus ja jatkotoimenpiteet 31.8.2022 mennessä.

Päätös  
KH 29.03.2022 § 43

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kunnanhallituksen edellisen päätöksen mukaisesti kaikkien kiinteistöjen osalta on edetty joko itse myyntiin tai myynnin valmisteluun. Harjutuulen kiinteistö on asetettu myyntiin Huutokaupat.com -palveluun. Myyntiaika päättyy 25.4.2022. Kohteesta on tähän mennessä ollut kiinnostunut kolme (3) tarjoajaa. Harjutuulella on järjestetty yksi yleinen näyttö 11.3. ja toinen näyttö on tulossa 8.4.2022.

Aitoon hevostallin kiinteistön osalta on kunnanhallitus linjannut, että nykyisin kiinteistöä vuokraavan yrittäjän pyynnöstä vuokra-aikaa jatketaan 31.7.2023 asti. Vuokra-aikaa pidennetään, jotta vuokralla olevalla yrittäjällä on riittävästi aikaa liiketoiminnan siirtoon, eikä hänen tulevan kesänsä liike-toiminta vaikeudu. Kiinteistö voidaan asettaa myyntiin vuonna 2023 niin, että kiinteistö siirtyy uudelle omistajalle 1.8.2023 alkaen.

Nahkurinkujalla, Luopioisissa sijaitseva kesämökki asetetaan myyntiin keväen aikana, kun mökin ympäristö on saatu siivottua asianmukaisesti.

Kunnanjohtaja ja tekninen johtaja ovat keskustelleet 21.2.2022 Salmentaan, Luikalán ja Pohjanlahden kyläyhdistyksen sekä Salmentaan VPK:n

kanssa Salmentaan liikuntahallin tilanteesta. Keskustelussa kyläyhdistyksen ja VPK:n ensisijainen toive oli, että nykyisellä toimintamallilla voitaisiin jatkaa. Mikäli se ei ole mahdollista, tulisi hinnan olla hyvin nimellinen, jotta ostomahdollisuus olisi realistinen. Tällöinkin on epävarmuutta siitä, miten kiinteistön kustannukset pystyttäisiin kattamaan. Kiinteistö on tärkeä kohtaamispaikka kyläläisille, vaikkakin sen käyttöaste on melko vähäinen. Käyttyin on tällä hetkellä entisen kirjastopäädyn tiloihin rakennettu kuntoilutila. Siitä on VPK:lla keväällä 2021 allekirjoitettu vuokrasopimus kunnan kanssa. VPK ei maksa tiloista vuokraa, mutta vastaa niiden huoltotöistä.

Kyläyhdistys ja VPK ovat osallistuneet liikuntahallin rakennuksen ja ympäristön huolto- ja kunnostustöihin vuosien aikana talkootyönä. Mikäli liikuntahalli myytäisiin kyläyhdistykselle, koskisi myynti kiinteistöjä 645-431-2-5, 635-431-2-26 sekä ulkoilukentän kiinteistöä 635-431-2-23. Ulkoilukentän osalta kunta edelleen tukisi kentän talvikunnossapitoa (ulkojään jäädytys) erillisen sopimuksen perusteella, kuten muillakin alueilla.

Sappeen koulun tilanteesta kunnanjohtaja ja tekninen johtaja kävivät keskustelun Sappeen ja Ohvenon kyläyhdistyksen kanssa 7.3.2022. Kyläyhdistys on kiinnostunut ostamaan koulun, mikäli kauppahinta on hyvin maltillinen. Pälkäneen kunta on vuonna 2008 solminut Sappeen ja Ohvenon kyläyhdistyksen kanssa vuokrasopimuksen, joka on voimassa toistaiseksi niin, että kunnalla on sopimuksesta kolmen (3) vuoden irtisanomisaika ja kyläyhdistyksellä kuuden (6) kuukauden irtisanomisaika. Sopimuksen mukaan kunta ei peri kiinteistöstä vuokraa, koska kyläyhdistys vastaa sen ylläpitokuluista, huollosta sekä korjaus- ja kunnostustöistä. Sopimuksessa on tuotu esille kyläyhdistyksen vuodesta 2005 alkaen tekemä kunnostustyö koululla, johon kunta kustansi tarvikkeet ja itse remontti toteutettiin kyläläisten talkootyönä. Sappeen koululla on kaksi asuntoa, joiden vuokratulot menevät kyläyhdistykselle. Kunta on vastannut kiinteistön vakuuttamisesta ja kyläyhdistys irtaimiston vakuuttamisesta.

Sappeella koululla on erityinen merkitys kyläläisille kohtaamis- ja kokoontumispaikkana. Koululla toimii säännöllisesti kirjaston etälainauspiste sekä kudontapiiri ja kesäisin siellä järjestetään kesäkahvilatoimintaa. Mikäli koulu myydään kyläyhdistykselle, on sovittu sen tontin lohkomisesta niin, että kunta myy erikseen nyt vuokralla olevan peltoalueen ja koululle lohkotavan tonttiin kuuluisi itse koulun pihapiiri mukaan lukien ulkokenttä. Lohkotavan tontin pinta-ala olisi n. 1,55 hehtaaria.

Sappeen koulu ja Salmentaan liikuntahalli ovat kyseisille kylille tärkeitä kohtaamispaikkoja sekä toiminnallisia ympäristöjä. Kiinteistöjen myyminen nimelliseen hintaan kyläyhdistyksille olisi perusteltua kuntalaisten hyvinvoinnin ja kylien elinvoiman sekä aktiivisen toiminnan tukemisen näkökulmasta. Sappeen koulun osalta on myös huomioitava, että koululle on tehtävä merkittäviäkin rakennuksen kunnostustöitä lähivuosina, joista syntyy kiinteistön omistajalle kustannuksia. Tämä on kohtuullista huomioida kauppahinnassa. Salmentaan liikuntahallin rakennus on hyväkuntoinen.

Mikäli kyseisten kiinteistöjen myynti toteutuu niiden todellista arvoa merkittävästi alemmalla hinnalla, tulee kunnan sisällyttää kauppakirjoihin ehto siitä, että mikäli kyläyhdistys ei selviä kiinteistön ylläpidosta tai päätyisi myymään kiinteistön edelleen, on kunnalla oikeus lunastaa kiinteistö takaisin

alkuperäisellä kauppahinnalla. Tämä kauppakirjan ehto olisi voimassa määräajan.

Hyvään hallintoon kuuluu yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen, jonka mukaisesti kunnan toiminnan tulisi olla johdonmukaista saman kaltaisissa tilanteissa. Tämä huomioiden on tarkoituksenmukaista, että kunta myy kiinteistöt kylien toimijoille yhtenevin ehdoin.

Toimivallan peruste

Hallintosäätö 19 § 3.

Valmistelu ja lisätiedot:

Pauliina Pikka, kunnanjohtaja

p. 040 573 6390, pauliina.pikka@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää

1. ottaa tiedoksi myynnin ja/tai myynnin valmistelun tilanteen Harjutuulen, Aitoon hevostallin ja Luopioisten kesämökin osalta.
2. valtuuttaa kunnanjohtajan päättämään Sappeen koulun ja Salmentaan liikuntahallin osalta kauppahinnan kunnanhallituksen ohjauksen perusteella sekä kirjaamaan kauppakirjan ehtoihin kunnan määräaikaisesta takaisinosto-oikeudesta, mikäli kyläyhdistys haluaisi luopua kiinteistöstä.
3. että Sappeen koulun osalta toteutetaan kiinteistön 635-432-3-16 lohko-minen liitteenä olevan kartan mukaisesti.
4. että Salmentaan liikuntahallin osalta myydään samassa kaupassa kiinteistöt 645-431-2-5, 635-431-2-26 ja 635-431-2-23 liitteenä olevan kartan mukaisesti.

Käsittely kokouksessa

Tekninen johtaja Harri Apell oli paikalla esittelemässä asiaa tämän pykälän käsittelyn ajan.

Keskustelun aikana kunnanjohtaja teki uuden esityksen seuraavasti:

Kunnanhallitus päättää

1. ottaa tiedoksi myynnin ja/tai myynnin valmistelun tilanteen Harjutuulen, Aitoon hevostallin ja Luopioisten kesämökin osalta.
2. valtuuttaa kunnanjohtajan päättämään Sappeen koulun osalta kauppahinnan kunnanhallituksen ohjauksen perusteella sekä kirjaamaan kauppakirjan ehtoihin kunnan määräaikaisesta takaisinosto-oikeudesta, mikäli kyläyhdistys haluaisi luopua kiinteistöstä.
3. että Sappeen koulun osalta toteutetaan kiinteistön 635-432-3-16 lohko-minen liitteenä olevan kartan mukaisesti.
4. että Salmentaan liikuntahallin osalta asia palautetaan valmisteluun ja asiaan palataan kiinteistöjen kokonaissalkutuksen yhteydessä.

Päätös

Hyväksyttiin uuden esityksen mukaisesti.