

Tervämäen koulun myynti

Kunnanhallitus 10.10.2022 § 187
705/02.07.01.00/2022

Valmistelija: tilapalvelupäällikkö Jani Veikkolainen, 0400345735

Vuonna 1962 rakennettu ja vuonna 2001 osittain peruskorjattu Tervämäen koulu sijaitsee kiinteistöllä 410-407-22-82 ja se koostuu kahdesta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 3019 neliömetriä. Rakennukset ovat olleet poistettuna kunnan käytöstä, alkaen vuodesta 2018, jolloin sivistyspalveluiden toimitilat keskitettiin Laurinkylällä sijaitsevaan Lievestuoreen kouluun.

Kokonaisuuden vuosittaiset käyttökulut ovat viimeisten vuosien aikana olleet 30.000 – 50.000 euroa. Normaaliikäytön aikana kustannukset ovat olleet yli 200.000 euroa. Kirjanpidollisia tasepoistoja on kiirehditty, jotta kiinteistöstä luopumisen yhteydessä alas kirjattavaksi jäävä tasearvo olisi mahdollisimman alhainen ja näin ollen tasearvoa ei kohteella ole. Siirtokelpoiset sähkö-, vesi- ja kaukolämpöliittymät, joiden yhteenlaskettu liittymäsopimusarvo on 119.459,28 euroa, siirtyvät kaupan mukana. Kaukolämpösopimus on palautuskelpoinen. Viimeisten kahden vuoden aikana rakennukset ovat olleet peruslämmöllä ja ilmanvaihto on ollut osittain kokonaan pois päältä. Tällä ratkaisulla on saatu käyttökuluja alas.

Rakennuksia on vuosien saatossa saneerattu laajasti. Tehtyjen korjaustoimenpiteiden jälkeenkin korjausvelkaa on suhteellisen paljon. Kunnalla ei ole perusteita investoida tähän rakennuskokonaisuuteen.

Tervämäen koulu on kiinteistökehityskohde ja kehitysselvityksien kautta on päätetty edistää kiinteistön myyntiä ensisijaisesti. Toisena vaihtoehtona on ollut rakennusten purkaminen ja alueen kaavoittaminen asuinalueeksi sekä tonttien muodostaminen. Kunta on pyrkinyt myymään kohdetta vuodesta 2020 alkaen. Vuonna 2021 huutokauppanettelyn kautta saatu tarjous ei johtanut kauppaan.

Kunta on saanut kaksi ostotarjousta.

Tarjous 1.

Avoim tarjous on jätetty [REDACTED] nimissä. Tarjous on päivätty 2.8.2022 ja se on ehdollinen. Tarjouksen kohteena on kiinteistöllä oleva teknisen työn tilat sekä mahdollisen sopimuksen mukaan lohkottu tonttiosuus. Ostaja hankkisi kustannuksellaan omat sähkö- ja vesiliittymän, sekä uuden lämmitysjärjestelmän. Ostaja hakisi poikkeusluvan toimitilakäyttöä varten. Avoimessa tarjouksessa annetaan mahdollisuus siihen, että Laukaan kunnan yhdyskuntatekniikan varikko voisi jäädä teknisen työn rakennukseen vuokralaiseksi. Tarjouksen kokonaishinta on 10.000 euroa. Tarjouksessa ei ole voimassaoloaikaa.

Tarjous 2.

Kiinteistön ehdollinen ostotarjous on jätetty perustettavan yhtiön nimissä. Tarjous on päivätty 30.8.2022 ja se on ehdollinen. Tarjouksen kohteen on kiinteistöllä olevat Tervämäen koulu ja teknisen työn tilat sekä näille rajattu maa-alue kiinteistöltä. Tarjoukseen on ehdoiksi kirjattu siten, että ostaja voi perua tarjouksensa, mikäli kohteen tulevan käyttötarkoituksen mukaista

kaavamuutosta ei saada tehtyä kunnan puolesta ja kunta ei ole valmis jäämään vuokralla tiloihin, missä kunnalla on edelleen toimintaa. Ehdoksi on myös kirjattu se, että omistaja vastaa kiinteistöön kohdistuvasta verosta sekä lämmitys- ja sähkökuluista niin pitkään, kun kaavamuutos on voimassa, kuitenkin vähintään tammikuun 2023 loppuun saakka. Tarjouksen kokonaishinta on 10.100 euroa ja se on voimassa 2 kuukautta.

Tarjousten muut yksityiskohdat esitellään kokouksessa.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy perustettavan yhtiön tarjouksen(tarjous 2). Neuvottelu kauppaan sisältyvän maa-alueen määrittelyksi käynnistetään viipymättä. Korjausvelkalaskelma, tutkimustulokset sekä raportit ja kiinteistön muut dokumentit luovutetaan ostajalle.
Päätös	Arto Åkerman poistui asian käsittelyn ajaksi(hallintolaki 28.1 § kohta 1). Kunnanjohtajan muutettu ehdotus: Kunnanhallitus päättää hylätä tarjoukset. Tilapalvelupäällikkö oikeutetaan jatkamaan neuvotteluita tarjouksen kaksi (2) tehneiden osapuolten kanssa. Tilapalvelupäällikkö valtuutetaan hyväksymään mahdollinen uusi tarjous, sekä asiaan liittyvä sopimus. Kunnanjohtajan muutettu esitys hyväksyttiin.