

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta

Aika 20.03.2023 klo 17:00 - 18:13

Paikka Riihikosken virastotalo

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 11	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 12	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 13	Karhunojan koulun myynti	5
§ 14	Ostotarjous Kyrön Rajamäentien vuokratervitaloista	6
§ 15	Muut asiat	8

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Lahti Vilja Tuuppa Esko Jaakola-Siimes Hanna Niittymaa Veikko Wärri Pentti	Puheenjohtaja Varapuheenjohtaja Jäsen Jäsen Jäsen	Poissa §:t 11 ja 12
Poissa	Parkkila Satu	Jäsen	
Muut	Joki Mika Rantanen Tarmo Heinonen Jussi Lindgren Hilikka	Esittelijä Asiantuntija Sihteeri Khall pj.	

Allekirjoitukset

	Vilja Lahti puheenjohtaja	Jussi Heinonen pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	11 - 15	
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytyällä 22.3.2023	
	Hanna Jaakola-Siimes pöytäkirjantarkastaja	Esko Tuuppa pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja julkaistaan yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.poytya.fi 27.03.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Tokitoim 20.03.2023 § 11

Päätösehdotus Todetaan kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 12

20.03.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Tokitoim 20.03.2023 § 12

Päätösehdotus

Toimikunta valitsee kaksi pöytäkirjan tarkastajaa. Tarkastusvuorossa ovat jäsenet Parkkila ja Tuuppa. Pöytäkirjan tarkastus on 22.3.2023. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Päätös

Toimikunta valitsi pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Tuuppa ja Jaakola-Siimes. Pöytäkirjantarkastus on 22.3.2023. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Karhunojan koulun myynti

Tokitoim 20.03.2023 § 13
11/10.03.02.02/2022

Pöytyän kunta on Kansakoulupalsta-nimisen kiinteistön järjestäytymättömän osakaskunnan 11.5.2022 päätöksellä saanut omistukseensa Karhunojan koulu -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 636-410-1-66). Kiinteistö sijaitsee Karhunojan kylässä osoitteessa Piimätie 791. Kiinteistön pinta-ala on 0,4648 hehtaaria, ja kiinteistöllä sijaitsevat vanha koulurakennus, talusrakennus ja maakellari. Koulurakennuksen pinta-ala on n. 290 m² ja talusrakennuksen n. 128 m². Koulurakennus on valmistunut 1900-luvun alussa, ja koulun toiminta on päättynyt 1970, minkä jälkeen kiinteistö on ollut vuokrattuna (vuokrasopimus nyt päättynyt). Kiinteistöllä on sähköliittymä mutta ei vesi- tai viemäriliittymää. Talousvesiverkostoon liittäminen on mahdollista. Alkuperäiseen koulurakennukseen ei ole tehty merkittäviä muutoksia tai korjauksia. Rakennuksen katto on kuitenkin uusittu.

Kiinteistö on ollut julkisessa myynnissä ajalla 17.2.-15.3.2023. Ennen 15.3. kiinteistöstä saatiin yhteensä kolme tarjousta, joista korkein oli [REDACTED] jättämä tarjous 24 500 euroa. Tarjoukset ovat tämän asian oheismateriaalina. Kiinteistönvälittäjän kesäkuussa 2022 antaman arvion mukaan kiinteistön markkina-arvo on noin 30 000 euroa.

Päätösehdotus

Toimikunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy korkeimman tarjouksen, luovuttaa Karhunojan koulu -nimisen kiinteistön hintaan 24 500 euroa ja valtuuttaa kunnanjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirjan.

Päätös

Toimikunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirjamerkintä

Veikko Niittymaa liittyi kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.05.

Ostotarjous Kyrön Rajamäentien vuokratervitaloista

Tokitoim 20.03.2023 § 14
72/10.03.02.02/2023

Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallintaa harjoittava Tanevest Oy on jättänyt ostotarjouksen kunnan suoraan omistamasta vuokratervitalokokonaisuudesta. Kyseiset kolme vuokratervitaloa sijaitsevat Kortteli 81 -nimisellä kiinteistöllä (kiinteistötunnus 636-439-4-476) osoitteessa Rajamäentie 12-16, 21800 Kyrö. Tarjous pitää sisällään vuokra-asuntojen ja yleisten tilojen lisäksi maapohjan ja olemassa olevat asuinhuoneistoihin kohdistuvat vuokrasopimukset. Tarjouksen mukainen hinta on 268 000 euroa.

Rajamäentien vuokratervitalot käsittävät 15 asuinhuoneistoa, joista 13 huoneistoa (2 h + k) on 60 m² ja 2 huoneistoa (1 h + kk) 35 m² kokoisia. Asuinpinta-alaa vuokratervitaloissa on yhteensä 850 m². Yhteiskäyttöisen saunan ja teknisen tilan pinta-ala on 65 m². Kiinteistön pinta-ala on n. 0,4640 ha. Puurakenteiset talot ovat valmistuneet vuonna 1981. Rakennukset on yhdistetty kaukolämpöverkkoon.

Kiinteistön tasearvo kunnan kirjanpidossa on 79 071,85 euroa (tilinpäätös 2021). Asuinhuoneistoista saatu vuokratuotto on ollut noin 60 000 euroa vuodessa. Kiinteistön ylläpitokustannukset ovat olleet vuositasolla noin 35 000 euroa. Ylläpitokustannusten tosiasiallista toteumaa on vaikea arvioida, koska kiinteistöä ei ole kirjanpidossa eriytetty kunnan taseesta, ja kulut ovat todennäköisesti arviota suuremmat. Vuoden 2023 talousarvioon on teknisen lautakunnan investointimäärärahoihin varattu yhteensä 250 000 euroa Rajamäentien vuokratervitalojen vesikatkon uusimiseen ja huoneistojen välisten palokatkojen rakentamiseen. Mikäli ostotarjous päätetään hyväksyä, kyseinen kattoremontti jäisi ostajana toteutettavaksi ja siihen varattu määräraha jäisi käyttämättä.

Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle joko avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja taikka perustuen puolueettoman arvioijan arvioon kiinteistön markkina-arvosta. Kohteesta on pyydetty kahden kiinteistövälitysliikkeen arviolausunnot, jotka ovat tämän asian oheismateriaalina. Huoneistokeskus Oy LKV:n laatiman arvion mukaan kiinteistön markkinahinta asettuu välille 290 000 - 340 000 euroa. OP Koti Turun Seutu Oy LKV:n tuottolähestymistapaan nojautuva arvio kiinteistön arvosta on noin 470 000 euroa, jossa summassa ei ole huomioitu 250 000 euron tulevaa investointia. 10 vuoden kassavirtalaskelmaan perustuen kiinteistön loppuarvoksi arvioidaan 235 394 euroa.

Kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategiassa kunnan omistamista asuinhuoneistoista todetaan mm., että Pöytyän kunnalla on huomattava asuntovarallisuus, jonka ylläpitoon ja korjauksiin on yhä vaikeampi kohdentaa riittäviä resursseja tiukentuvassa kuntataloudessa ja että vuokranantajana toimimisen lisäksi tulee kehittää kunnan roolia asuntojen uudistuotannon mahdollistajana, jotta aktiiviselle uudisrakentamiselle on Pöytyällä jatkossakin hyvät edellytykset.

Kiinteistöjen luopumisesta todetaan, että kunnassa on ymmärrettävä, että rakennusten omistaminen ei voi olla itseisarvo ja jokaisella rakennuksella tulee olla selkeä suunnitelma, mihin sitä tullaan käyttämään. Kunnalle tarpeettomista omistuksista luovutaan ylläpitokustannusten karsimiseksi ja omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi kunnan muihin tarpeisiin. Luopuminen mahdollistaa osaltaan kohteiden tarkoituksenmukaisemman käytön ja siten tukee niiden ylläpitoa ja säilymistä. Toimitiloista ja kiinteistöistä luovutaan niiden käypää hintaa vastaan. Ensisijaisesti toimitilat ja kiinteistöt asetetaan julkisesti myytäviksi esimerkiksi huutokaupaten. Julkisesta myynnistä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli se markkinatilanne ja toimitilan tai kiinteistön erityisluonne huomioiden on tarkoituksenmukaista.

Päätösehdotus

Toimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Tanevest Oy:n tarjouksen ja luovuttaa osoitteessa Rajamäentie 12-14, 21800 Kyrö sijaitsevan Rajamäentien vuokratalkiinteistön (kiinteistötunnus 636-439-4-476) käsittäen maapohjan ja rakennukset sekä olemassa olevat kunnan ja asukkaiden väliset vuokrasopimukset Tanevest Oy:lle 268 000 euron kauppahintaan. Lisäksi kunnanhallitus päättää käyttää kiinteistöstä saatavat rahavarat sekä toteutumattomasta investoinnista säästyvät määrärahat uuteen asuntotuotantoon.

Päätös

Toimikunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 15

20.03.2023

Muut asiat

Tokitoim 20.03.2023 § 15

Päätös

Merkittiin tiedoksi Kaulanperän koulun jatkokäytön selvityksen tämänhetkinen tilanne.

Toimikunta päätti seuraavan kokouksen ajankohdaksi 26.4.2023.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 11, § 12, § 13, § 14, § 15

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.