

Aseman teollisuusalueella olevan toimiston ja sille lohkottavan n. 2400 m2 tontin myynti Finn-Bois MTR Oy:lle

KHALL 25.03.2024 § 90

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Johanna Tuukkanen, 050 476 5602

Finn-Bois MTR Oy on 9.3.2024 jättänyt huutokaupat.com netti huutokaupassa kokeimman ostotarjouksen 12 900€:n Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilojen omistamasta Aseman teollisuusalueella olevan toimiston ja sille lohkottavasta n.2400m2 tontista. Finn-Bois MTR Oy on kohteen ainut vuokralainen. Kohde sijaitsee Aseman teollisuusalueella osoitteessa Sahatie 1, 58910 Rantasalmi.

Finn-Bois Mtr Oy on perustettu vuonna 2007. Se on osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Rantasalmi, ja pääasiallinen toimiala Talopaketit.

12/2022 päättyneellä tilikaudella yhtiöllä oli 8 työntekijää.

Yrityksen tarina:

Finn-Bois perustettiin vuonna 2007 suomalais-ranskalaisena yhteisyrityksenä vastaamaan Keski-Euroopan ja Japanin markkinoiden jatkuvasti kehittyviä teknisiä ja laadullisia vaatimuksia. Muistoksi ranskalaisajoista on jäänyt, yrityksen nimen lisäksi ("bois" = puu, metsä) samat tiukat laatukriteerit, joiden perustalle yritys aikanaan perustettiin. Jatkamme Rantasalmen alueella perinteikästä, jo 1946 alkanutta hirsirakentamisperinnettä.

Vientimarkkinoilla hiotun ensiluokkaisen laadun ja toimintakulttuurin olemme siirtäneet myös kotimaan hirsirakentamisen kohteisiin. Me jos joku tiedämme mitä tarkoittaa oman tuotannon virheettömyys, tuotteiden laatu sekä toimitusaikojen noudattaminen käytännön tasolla. Voimme ylpeydellä sanoa, että Finn-Bois tekee markkinoiden parasta laatua.

Nykyisin yritys on täysin suomalaisomistuksessa ja toimintaa on viime vuosina laajennettu kotimaan markkinoille. Tehokkaan tuotanto-orientoituneen organisaatiomme toimintaperiaatteita ovat jatkuva kehittäminen, joustava tuotanto ja tarkat toimitukset. Pääosalla ammattitaitoisesta henkilöstöstämme on vähintään 20 vuoden kokemus vaativien hirsirakennusten toteuttamisesta. Historiamme aikana olemme toimittaneet satojatuhansia metrejä hirttä erilaisiin rakennuksiin vuosien varrella. Tyytyväiset asiakkaat ja heidän suosituksensa ovat kautta aikojen olleet parhaita myyntikanaviamme.

Finn-Bois-hirsitalot valmistetaan pääosin asiakkaiden omien räätälöityjen mallien ja toimitussisältöjen mukaan.

Lohkottavalla n.2400m² kiinteistöllä sijaitsee n.404m² toimistorakennus joka on on vuonna 1969 rakennettu ns. Ekorex-rakennetalo. Kiinteistön päärakennus on osoitettu suojeltavaksi sr-1. Huomionarvoinen rakennus-kohde, jonka ominaispiirteet suositellaan korjaus- ja muutostöissä säilytettäväksi. Kohdetta on laajennettu myöhemmin v.1996 ja v.2001. Merkittäviä korjauksia ei ole tehty. Korjaus- ja muutostyöt ovat kohdistuneet välttämättömiin ja kiireellisiin kohtiin. Teknisen käyttöiän huomioon ottaen rakennuksessa konkretisoituu lähivuosina peruskorjaustarvetta.

Kohteen kaupassa ostajalle siirtyy lämpö, vesi ja jätevesi liittymät. Kohteella ei ole omaa sähköliittymää tämän ostaja joutuu hankkimaan kustannuksellaan. Ostaja vastaa myös tontin lohkomiskustannuksista.

Kohteen kirjanpitoarvo on 31.12.2023 rakennuksen osalta 63 334,05€. Liittymille ja maapohjalle ei ole eriteltyä tasearvoa vaan ne on koko aseman alueen yhteydessä. Rantasalmen Teollisuustilat Oy on teettänyt ko. kohteesta arviokirjan Catella Property Oy:llä 2.2.2024. Tämän arviokirjan perusteella kohteen velattomaksi markkina-arvoksi muodostui 45 000 € +/- 20 %.

Vuokraa kohteesta saadaan tällä hetkellä n.3 300€/v

Vuotuiset lämmityskustannukset n.7 750€/v

Muita ns.kiinteitä kuluja:

- vesi/jätevesi
- sähkö
- vakuutukset
- kiinteistöhoito
- ylläpitokulut
- kiinteistövero

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

- 1) hyväksyä Finn-Bois MTR Oy:n tekemän 12 900 €:n ostotarjouksen
- 2) esittää valtuustolle Aseman teollisuusalueella olevan toimiston ja sille lohkottavan n.2400m² tontin vesi, viemäri -ja kaukolämpö liittymineen myymistä Finn-Bois MTR Oy:lle 12 900 €:n kauppahinnalla.
- 3) esittää valtuustolle KOY Rantasalmen Teollisuustilat veloitetaan toimeenpanemaan kauppa ostajan kanssa omistajan linjaamalla tavalla 12 900 €:n kauppahinnalla ja evästämään yhtiökokousedustajan valtuuston päätöksen mukaisesti.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirjan merkittiin, että kunnanhallituksen jäsenet Mauri

Wessman, Ulla Sallinen, Satu Vihavainen sekä kunnanvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Jari Rautiainen eivät esteellisinä (yhteisöjäävi) osallistuneet asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon vaan he olivat poissa tämän asian käsittelyn ajan.

Asian käsittelyyn osallistuivat varajäsenet Heino Kokkonen (M. Wessmanin varajäsen) ja Anna Vaskelainen (U. Sallisen varajäsen).

KHALL 15.04.2024 § 104
1/02.07.00/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja (vt.) Jarkko Sanisalo, p. 040 674 3467

Asian myöhemmässä tarkastelussa on havaittu päätöksenteon menettelyyn ja päätöksen muotoon liittyviä epätarkkuuksia.

Huutokaupassa oli 9 yksilöllistä tarjoajalta yhteensä 93 huutoa. Kiinteistö oli tarjolla julkisesti huutokaupat.com-palvelussa ajalla 8.2.2024-9.3.2024.

Kuntalain (401/2015) 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai vuokrata omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Huutokauppa on täyttänyt kuntalain 130 §:n velvoitteet.

Voimassa olevan konserniohjeen (KVALT 13.11.2023 § 89) mukaisesti kunnanvaltuusto hyväksyy merkittävät omaisuuden hankinnat tai myynnit esim. kiinteistökaupat, mutta konserniohjeen mukaisesti kunnanhallituksen tehtäviin kuuluu konserniohjauksen antaminen kornerniyhtiöille eikä kunnanvaltuustolle.

Lähtökohtaisesti kiinteistöyhtiön omaisuuden myynnistä ei päättä kunnanhallitus tai kunnanvaltuusto, mutta on mahdollista, että yhtiön hallituksen pyynnöstä esim. kunnanhallitus voi antaa omistajan ennakkokäsityksen asiaan, mutta kunnanhallituksen ennakkokäsitys ei sido oikeudellisesti yhtiön hallitusta vaan yhtiön hallitus oman harkintansa perusteella tekee ennakkokäsityksen alaisesta asiasta itsenäisen ratkaisun ja kantaa siitä myös oikeudellisen vastuun. Yhtiön päätöksen tekoon sovelletaan osakeyhtiölakia.

Hallintolain 50 §:n nojalla toimielin voi poistaa virheellisen päätöksen ja ratkaista asian uudelleen mm. silloin, jos päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen tai päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe.

Molemmat edellä mainituista hallintolain mukaisista perusteista virheellisen päätöksen poistamiseen täyttyvät, koska päätös perustuu ilmeisen väärään hallintosäännön kohdan soveltamiseen.

Esittelijä Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää
1) tehdä itseoikaisun 25.03.2024 § 90 päätökseen korvaamalla päätöksen tällä päätöksellä.
2) osaltaan hyväksyä Finn-Bois MTR Oy:n tekemän 12 900 €:n ostotarjouksen ja esittää konserniohjeen mukaisesti kunnanvaltuustoa hyväksymään kaupan.

Kunnanhallitus antaa myöhemmin kunnanvaltuuston päätöksen mukaisen omistajaohjauksen Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustiloille.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirjan merkittiin, että kunnanhallituksen jäsenet Mauri Wessman, Ulla Sallinen, Satu Vihavainen sekä kunnanvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Jari Rautiainen eivät esteellisinä (yhteisöjäävi) osallistuneet asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon vaan he olivat poissa tämän asian käsittelyn ajan.

Tässä asiakohdassa kokouksen puheenjohtajana toimi kunnanhallituksen puheenjohtaja Eero Sistonen.

Asian käsittelyyn osallistuivat varajäsenet Heino Kokkonen (M. Wessmanin varajäsen) ja Anna Vaskelainen (U. Sallisen varajäsen).

Tämä asiakohda tarkastettiin kokouksessa heti.
