

Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilat / Omistajaohjaus

KHALL 05.06.2024 § 160
1/02.07.00/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja (vt.) Jarkko Sanisalo, p. 040674 3467

Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilat hallitus pyytää omistajaohjausta kunnanhallitukselta Konela 15:99 -tilan myyntiin laittamista kiinteistöosakeyhtiön omistuksesta. Yhtiö on linjannut luopuvansa kiinteistöistään, joilla on myyntipotentiaalia.

Rantasalmen Teollisuustilat Oy omistaa Susimäen teollisuusalueella olevan Konela 15:99 -tila (kiinteistö 681- 421-15-99, osoite Susimäentie 31) ja sillä sijaitsevat rakennukset.

Konela 15:99 tilan pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Kiinteistöillä on kolme erillistä rakennusta. Varsinainen tuotantotila on ns. konepajarakennus, joka on alun perin rakennettu vuonna 1977 ja rakennusta on laajennettu vuosina 2008–2009. Rakennusta on vuosien aikana osittain saneerattu, mutta varsinaista peruskorjausta ei ole tehty. Konepajan välittömään läheisyyteen on vuonna 1998 rakennettu lämpöeristämätön varistorakennus. Lisäksi alueella on kolmas teollisuustila, joka on rakennettu vuonna 1988 silloisen vuokralaisen tarpeiden mukaan.

Merkittäviä korjauksia ei ole tehty missään alueen rakennuksissa. Korjaus- ja muutostyöt ovat kohdistuneet välttämättömiin ja kiireellisiin kohtiin. Tekniset käyttöiät huomioon ottaen ainakin osassa rakennuksista konkretisoituu lähivuosina peruskorjaustarvetta mm. ulkoseinä rakenteisiin, vesikattoon, ikkunoihin ja oviin sekä kiinteistöjen teknisiin järjestelmiin.

Kiinteistöosakeyhtiö Rantasalmen Teollisuustilat on teettänyt kyseisestä kohteesta arviokirjan Catella Property Oy:llä 2.2.2024. Tämän arviokirjan perusteella kohteen velattomaksi markkina-arvoksi muodostui 280.000 € +/- 20 %. Kuntaliiton juristi on pitänyt vaihteluväliä liian suurena, ja markkina-arvon vaihteluväliä tulee pitää lähempänä arviokirjan arvoa. Kiinteistölle on teetetty kuntokatselmus 7.4.2020 Vahanen Oy:llä, jonka selvityksen mukaan korjauskustannuksiksi on arvioitu vuoden 2020 hintatasolla 965 100 € (alv.0%)

Rantasalmen Teollisuustilat Oy:n kirjanpidossa kohteen kirjanpitoarvo on 31.12.2023 kiinteistöyhtiön taseessa yhteensä 427 953,94 € (rakennukset ja rakennelmat 351 807,61 € sekä sähkö- ja kaukolämpöliittymät ja maa-alue yhteensä 76 146,33 €).

Yhtiön hallitus esittää kohdetta myytäväksi avoimella tarjousmenettelyllä kahden kuukauden aikana. Kauppa tehdään korkeimman hyväksytyin tarjouksen tekijän kanssa ja yhtiön hallitus voi hyväksyä tai hylätä korkeimman tarjouksen.

Mikäli kauppa toteutuu tasearvoa pienempänä aiheuttaa kiinteistöosaakeyhtiön kirjanpitoon lopullisen myyntihinnan ja tasearvon erotusta vastaavan alaskirjaus tarpeen.

Kunnanvaltuuston tulee hyväksyä kunnan ohjeiden mukaan kauppa ja kaupan tekemisen jouhevoittamiseksi on tarkoituksenmukaista pyytää kunnanvaltuustolta ennakkollinen hyväksyntä kaupan toteuttamiselle.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää

- 1) antaa omistajaohjauksenaan, että yhtiö voi asettaa esittelytekstin mukaisesti Konela 15:99 -tilan myyntiin ja edellyttää kunnan päätöksenteon mukaista menettelyä kaupan tekemisessä.
- 2) esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto ennakkollisesti hyväksyy Koy Rantasalmen Teollisuustilojen Konela 15:99-tilan kaupan, siten että kauppa voidaan tehdä korkeimman tarjouksen jättäneen kanssa sekä kunnanvaltuusto valtuuttaa tarvittaessa kunnanhallituksen päättämään kaupan ehtojen hyväksymisestä ja tarkemmista ohjeista.

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).

Tämä asiakohda tarkastettiin kokouksessa heti.
