
Kokemäen ja Kiikoisten kuntayhtymä Ilolan kiinteistöä koskeva kannanotto

KHALL 15.05.2023 § 103
296/02.07.01/2023

Taustaa

Kokemäen ja Sastamalan kaupungit ovat jäsenkuntina Kokemäen ja Kiikoisten kuntayhtymä Ilola –nimisessä kuntayhtymässä. Perussopimuksen mukaisesti kuntayhtymän tehtävänä on Vanhainkartano –nimisen tilan RN:o 1.34 (Kokemäki, Piilijoenmaan kylä) ja sillä olevien rakennusten sekä irtaimiston hallinta.

Perussopimuksen mukaisesti kuntayhtymällä on yksi toimielin, kiinteistöhallitus, jossa kummallakin jäsenkunnalla on yksi edustaja ja heillä henkilökohtaiset varajäsenet. Sastamalan kaupungin edustaja toimi puheenjohtajana 31.12.2015 saakka ja sen jälkeen puheenjohtajana on toiminut Kokemäen kaupungin edustaja.

Kuntayhtymän hallinnoinnista on huolehtinut Sastamalan kaupunki 31.12.2015 saakka, minkä jälkeen hallinnointitehtävät siirtyivät Kokemäen kaupungille.

Kuntayhtymä on vuokrannut omistamansa kiinteistön Palvelukoti Ilola Oy:lle, joka on harjoittanut tiloissa vanhusten asumispalvelutoimintaa. Palvelukoti Ilola Oy:n osakkeenomistajana oli kyseistä vuokrasopimusta vuonna 2014 allekirjoitettaessa MediVida Oy –niminen yhtiö. Vuonna 2017 tapahtuneen liiketoimintakaupan johdosta Palvelukoti Ilola Oy:n osakeomistus siirtyi Esperin Care Oy:lle.

Vuokrasopimus kuntayhtymä Ilolan ja Palvelukoti Ilola Oy:n välillä on määräaikainen. Vuokra-aika on yhdeksän vuotta 1.1.2015 lukien. Vuokrasopimus on siten voimassa 31.12.2023 asti. Vuokralainen on ilmoittanut, ettei se jatka kiinteistön vuokraamista. Vanhusten asumispalvelutoiminta on päättynyt kiinteistössä tänä keväänä ja asukkaat on siirretty Esperin muihin yksiköihin.

Talous

Kuntayhtymän perussopimuksen mukaan sen peruspääoma jakautuu tasan jäsenkuntien kesken. Kuntayhtymän vuoden 2022 tilinpäätöksessä kuntayhtymän hyödykkeiden arvo oli noin 307.000 euroa, josta rakennusten arvo oli noin 278.000 euroa. Lisäksi kuntayhtymällä oli rahavaroja noin 426.000 euroa.

Kuntayhtymän taseessa peruspääoma on 612.760,22 euroa, joka jakaantuu kummallekin jäsenkunnalle tasan (306.380,11 euroa). Kuntayhtymällä ei ole velkaa.

Palvelukoti Ilola Oy on maksanut vuokraa kuntayhtymälle noin 88.000 euroa vuonna 2022. Omistajan eli kuntayhtymän toiminta- ja rahoituskulut olivat noin 20.000 euroa. Poistojen määrä kuntayhtymän vuoden 2022 tilinpäätöksessä oli noin 40.500 euroa.

Kiinteistöt / ylläpito

Kiinteistöjen hoito on järjestetty vuokrasopimuksen mukaisesti siten, että vuokralainen maksaa kaikki kohteen ylläpitokustannukset, huolehtii kiinteistönhoidosta sekä kunnossapidosta materiaaltarpeineen (vastuunjakotaulukko). Mahdolliset investointiluonteiset (yli 10.000,00 euroa/korjaus) korjaus- tai rakentamistoimenpiteet toteutetaan kuntayhtymän ja sen päätöksenteon kautta. Vuokrausajana llolan on rakennettu mm. sprinklausjärjestelmä, mikä on nostanut vuokran määrää alkuperäisestä.

Kiinteistön mahdollinen myynti / rakennusten purkaminen

Sekä Kokemäen kaupungin konsernijaosto että Sastamalan kaupungin konserni- ja elinvoimajaosto ovat käsitelleet kuntayhtymä llolan tilannetta useaan kertaan viime vuosien aikana. Jaostot ovat ottaneet kantaa kuntayhtymä llolan kiinteistöjen myyntiin ja todenneet olevan perusteltua, että kiinteistöt voidaan myydä, sillä kummallakaan jäsenkunnalla ei ole käyttöä kiinteistöille omassa toiminnassaan.

Sastamalan kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan konserni- ja elinvoimajaosto vastaa kaupungin merkittävien omistajuuteen (esim. kiinteistöt, tilat ja omistusosuudet eri yhteisöissä) liittyvien asioiden valmistelusta kaupunginhallitukselle ja valtuustolle. Konserniohjeen mukaan konserni- ja elinvoimajaosto antaa kaupungin ennakkokannan konserniohjeen edellyttämässä asioissa. Ennakkokäsitys tai suostumus on hankittava konsernijohdolta esim. silloin, kun on kyseessä toimintaan nähden tärkeän omaisuuden tai oikeuksien hankkiminen, myyminen, vuokraaminen tai panttaaminen.

Sastamalan kaupungin konserni- ja elinvoimajaosto on 15.4.2019 § 29 päättänyt ennakkokantanaan, että Kokemäen ja Kiikoisten kuntayhtymä llolan omistamat kiinteistöt voidaan laittaa myyntiin avoimella tarjouskilpailulla. Ennen lopullista päätöksentekoa on kiinteistön myynnille hankittava kaupunginhallituksen hyväksyntä.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta (sovelletaan myös kuntayhtymään) voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

llolan kiinteistö on ollut myynnissä avoimella tarjouskilpailulla syksyn 2022 ja talven 2023 aikana. Lisäksi kiinteistö on ollut keväällä 2023 myynnissä Huutokaupat.com -sivustolla. Näiden tuloksena ei ole kiinteistölle löytynyt sellaista tarjousta / ostajaa, jotta koko kiinteistö (rakennukset ja maa-alue) voitaisiin kokonaisuudessaan myydä.

Koska vuokraustoiminta kiinteistöllä päättyy viimeistään 31.12.2023, vastuu kaikista ylläpitokustannuksista jää kuntayhtymälle. Nämä kustannukset (mm. lämmitys) ovat arviolta noin 80.000 euroa/vuosi. Kiinteistön tyhjänä pitäminen ei ole kuntayhtymän eikä jäsenkuntien näkökulmasta tarkoituksenmukaista ja taloudellista pitempään. Vaihtoehdoksi jää siten kiinteistöllä olevien rakennusten tai osan niistä purkaminen.

Kokemäen ja Sastamalan kaupunkien viranhaltijat ovat selvittäneet kevään aikana Ilolan tilannetta ja päätyneet siihen, että rakennusten purkuvaihtoehto on kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu, mikäli kiinteistölle ei löydy kevään kuluessa ostajaa toteuttamiskelpoisella toimintasuunnitelmalla.

Lopullisen päätöksen kuntayhtymä Ilolan kiinteistön myynnistä tai rakennusten purkamisesta tekee kuntayhtymän kiinteistöhallitus. Tämän jälkeen tulisi erikseen päätettäväksi kuntayhtymän purkaminen.

Valmistelija	hallintojohtaja Tapio Rautava, konsernilakimies Katja Arve-Salonen
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää kannanottonaan, että Kokemäen ja Kiikoisten kuntayhtymä Ilolan kiinteistöhallitus voi päättää kuntayhtymän omistamien rakennusten tai osan niistä purkamisesta ja tarvittaessa myös koko kiinteistön luovuttamisesta osana purkukustannusten suoritusta rakennusten purkajalle.
Päätös	Hyväksyttiin. Keskustelun kuluessa jäsen Antti-Matti Mattila ehdotti, että kuntayhtymälle ei anneta purkulupaa. Kun kaikki pyydetyt puheenvuorot oli käytetty, puheenjohtaja päätti keskustelun. Puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan ehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi ja Mattilan ehdotuksen kannattamattomana rauenneen. Merkittiin, että jäsen Mattila jätti päätökseen eriävän mielipiteen.
Lisätietoja	hallintojohtaja Tapio Rautava, puh. 040 488 0202