

Kaupungin omistamien kiinteistöjen ja osakkeiden myynti

KAURAK 07.12.2023 § 128
503/10.03.02.06/2023

Äänekosken kaupunki on loppuvuodesta 2023 joutunut sopeuttamaan toimintaansa ja taloutta. Sopeuttamisen keinoina kaupunkirakennepalvelut ovat esittäneet kiinteistöjä myytäväksi. Myyntitoiminnan periaatteet ja jo myytäväksi aiotut kiinteistöt ovat hyväksytyt kaupunginhallituksen kokouksessa 21.8.2023 § 198.

Lisäksi kaupunkirakennepalvelut ovat laatineet 4.10.2023 talouden tasapainottamiseksi omaa toimialaansa koskien talouden vakauttamissuunnitelman. Suunnitelmassa on määritelty kiinteistöjä, joista tulisi luopua jo aikaisemmin myyntiin asetettujen kiinteistöjen lisäksi.

Kaupunkirakennepalvelut esittävät kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että kaupunkirakennepalvelut asettavat tässä esityksessä olevat kiinteistöt myyntiin. Koska myyntiin asettaminen edellyttää, että päätöksenteossa on noudatettava laillisia menettelyjä, käytettävä harkintavaltaa sen yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti, on kiinteistöjen myynti tapahduttava hallintosäännön toimivallan mukaisesti.

Myytäväksi esitetyt kiinteistöt:

- Kiinteistö Oy Suolahden Keskusraitti huoneistot 1,2,5 ja 6
- Suolahden vanha kaupungintalo
- Kovalan maja
- Nuorisokeskus Spotti
- Kangaslammen leirikeskus
- Matilan Ankkuri

Myyntisuorituksen yleisenä lähtökohtana on, että Äänekosken kaupunki myy omaisuuttaan käypään hintaan.

Kaupunkirakennepalvelut varmistavat kiinteistöjen hinnat asiantuntijalta, jotta ei tapahdu harkintavallan väärinkäyttönä tai mitään toimivallan ylityksiä. Näitä voisivat olla esim. ilmeiseen alihintaan myyminen ilman hyväksyttyä perustetta.

Tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alemmikin, mikäli siihen on hyväksyttävät perusteet.

Kiinteistön kauppahintaa määritettäessä voidaan tapauskohtaisesti ottaa huomioon erilaisia perusteita, kuten:

- kiinteistöllä olevan rakennuksen huono kunto, rakennuksen peruskorjaamiseen liittyvät riskit ja kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset.
- kiinteistöllä tyhjillään oleva rakennus aiheuttaa jatkuvia vakuutus-, käyttö- ja ylläpitomenoja, jotka ovat kiinteistön käypään arvoon verrattuna korkeita.
- maaperän pilaantuneisuus tai roskaantuneisuus sekä ostajan vastattavaksi tulevat puhdistamiskulut.

-kunnalle kaupasta tuleva kokonaistaloudellinen etu (mm. mahdolliset verotulot ja uudet työpaikat).

Kiinteistön myynti- tai ostopäätöstä yrityksen kanssa tehtäessä tulee kunnassa ennalta luotettavasti selvittää kiinteistön käypä arvo kiinteistökauppaa koskevien arvonmäärittämenetelmien kautta. Myytäessä kiinteistöjä yrityksille, sopimussuhteissa tulee aina noudattaa sopimussuhteen markkinaehtoisuuden vaatimusta.

Valmistelija Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587

Esittelijä Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi

Päätösehdotus Kaupunkirakennelautakunta esittää Äänekosken kaupunginhallitukselle, että kaupunkirakennepalvelut voivat aloittaa valmistelut tämän esityksen mukaisten kiinteistöjen myymiseksi. Myynti tapahtuu hallintosäännön toimivallan mukaisesti.

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Valmistelussa tarkennetaan mm. seuraavia asioita:

- myytävien kiinteistöjen tontit ja niissä sijaitsevat rakennukset
- kohteiden toteutuneet kustannukset (tulot ja menot)
- käyttömäärät ja käyttäjät
- alustavat hinta-arviot

Päätös Hyväksyttiin.
