

Juhontie 6 - Hallin myynti

KH 05.06.2023 § 102
117/02.07.00/2023

Valmistelija

tekninen johtaja Petri Miettinen, p. 040 661 4342

Joroisten kunnan omistamasta toimitilarakennuksesta osoitteessa Juhontie 6, Kuvansi, on tehty ostotarjous. Tarjouksen tekijä Watepack Oy on vuokralaisena rakennuksessa.

Juhontien rakennus tuli kunnan omistukseen siinä vaiheessa, kun Alufer Oy:lle rakennettiin uusi halli Teollisuustielle ja yritys siirtyi Juhontieltä pois. Rakennus koostuu kolmesta eri aikaan rakennetusta osasta. Rakennuksen pinta-ala on yhteensä 1378 k-m². Rakennuksen kyljessä oleva n. 177 m²:n suuruinen varastokatos sekä pihamaalla oleva n. 45 m²:n suuruinen varastokatos ovat Watepackin omistuksessa. Rakennus sijaitsee omalla 6980 m²:n tontilla, jonka asemakaavamerkintä on Tp (teollisuusalue). Lämmitykseen käytetään kaasua, sähköä sekä ilmavesilämpöpumppua.

Rakennuksen tiloissa toimivat tällä hetkellä Watepack Oy, Puusepäntiike Ikäheimonen ja Joroisten kunta (Kuvansin koulun teknisen työn tilat). Lisäksi kunnan puolen tiloissa on Kuvansin Kuuhu ry:n käytössä olevaa tilaa.

Rakennuksen tasearvo oli 31.3.2023 374 372,06 €, mikä sisältää myös tontin. Rakennuksessa on korjausvelkaa kustannusarvion mukaan n. 266 000 €. Summa sisältää mm. vesikatteen uusimisen, ulko-ovien uusimisen, yhden nosto-oven uusimisen, ikkunoiden uusimista, valaisimien uusimista sekä ulkoseinärungon alajuoksun korjauksia. Nämä korjaukset tulisi tehdä n. 5 vuoden kuluessa.

V. 2022 rakennuksen vuokratuotot olivat 36 280 € (sis. ulkoiset ja sisäiset vuokrat), toimintakulut 24 993 € ja poistot 18 536 €. Näin ollen kiinteistön tilikauden alijäämäksi tuli 7248 €.

Watepack Oy tarjoaa rakennuksesta rahana 230 000 € ja sen lisäksi Henri Huttunen luovuttaa kunnalle henkilökohtaisesti osana kauppahintaa käyvältä arvoltaan 20 000 € arvoisen konttimyymälän. Kunta sitoutuisi jäämään vuokralaiseksi teknisen työn tiloihin vähintään 5 vuodeksi ja sen lisäksi voidaan tehdä 5 vuoden optio vuokrasuhteen jatkamisesta. Vuokrataso säilyisi samana kuin tällä hetkellä on Watepack Oy:n vuokra.

Kauppahinnan jäädessä alle tasearvon muodostuu kunnalle kirjanpidollista myyntitappiota n. 144 000 €. Tappiota kuitenkin pienentää konttimyymälän käypä arvo osana kauppasummaa ja lisäksi se, että lopullinen tasearvo määräytyy vasta kaupan allekirjoitushetkellä, kun viimeisimmän kuukauden poisto on tehty. Käytännössä Juhontien toimitilarakennuksen tasearvo ei ole sama kuin käypä arvo. Tässä kohteessa käyvän arvon voidaan arvella olevan tasearvoa pienemmän. Arvioon vaikuttaa myös rakennuksen korjausvelkalaskelma.

Liitteenä asemakaavaote, asemapiirustus sekä pohjapiirustus. Kauppakirjaluonnos on oheismateriaalina.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että:

- Juhontie 6:n toimitilarakennus myydään Watepack Oy:lle 230 000 euron kauppasummalla, jonka lisäksi Henri Huttunen luovuttaa kunnalle henkilökohtaisesti 20 000 euron arvoisen konttimyymälän
- kunnanjohtaja yhdessä teknisen johtajan kanssa allekirjoittavat kohteen kauppakirjan

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.
