

Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n myyntitarjous Sonkapirtistä / Vuokraoikeuden lunastussopimuksen hyväksyminen / Avustuksen myöntäminen

Kunnanhallitus 21.08.2023 § 173

Valmistelija: Talous- ja hallintojohtaja

Sonkakoti Oy:lle on esitetty osoitteessa Taivallahdentie 3 sijaitsevan Sonkapirtin ostamista. Sonkakoti Oy on käsitellyt asiaa ensimmäisen kerran kokouksessa 26.10.2021, jolloin hallitus on päättänyt, ettei Sonkapirtin kiinteistöä osteta. Sonkakoti Oy:n hallitus on käsitellyt asiaa seuraavan kerran 6.2.2023. Sonkakoti Oy:n hallituksen kokouksen pöytäkirjassa todetaan, että Sonkapirtti on rivitalo, jossa on kahdeksan huoneistoa, ja jonka pinta-ala on 350 m². Kohteessa on käytetty ulkopuolinen arvioija ja kohteen arvoksi on arvioitu 157 000 euroa. Lisäksi pöytäkirjassa todetaan, että omistajaohjauksesta vastaava Sonkajärven kunnanhallitus on keskustellut asiasta kokouksessaan 16.1.2023. Pöytäkirjassa todetaan edelleen, että kohteen ostaminen arvioidulla hinnalla ei ole Sonkakoti Oy:lle kannattavaa. Sonkakoti Oy:n hallitus on päättänyt, että se tekee tarjouksen Sonkapirtistä 60 000 euron hintaan (ALV 0 %, hintaan ei lisätä ALV:a) edellyttäen, että Sonkajärven kunta ryhtyy lainan takaajaksi.

Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry on tehnyt vastatarjouksen hintaan 109 000 euroa. Ylä-Savon Osuuspankki on pantinhaltijana hyväksynyt esitetyn myyntihinnan edellyttäen, että kauppahinta käytetään lyhentämättömänä sen saataviin Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:ltä. Sonkakoti Oy:n hallitus on käsitelly vastatarjousta 14.6.2023 ja päättänyt, että se hylkää Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n tarjouksen ja pitäytyy aikaisemmassa 60 000 euron tarjouksessaan.

Tämän jälkeen Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry on 28.6.2023 tehnyt Sonkajärven kunnalle myyntitarjouksen kiinteistöistä hintaan 109 000 euroa. Ylä-Savon Osuuspankki on pantinhaltijana hyväksynyt myyntitarjouksen.

Sonkajärven kunnan vuokra-asuntojen tuottamisesta ja ylläpitämisestä vastaa Sonkakoti Oy. Yhtiöllä on hallinnassaan 300 vuokra-asuntoa. Sonkakoti Oy on Sonkajärven kunnan 100 %:sesti omistama tytäryhtiö ja kuuluu Sonkajärven kuntakonserniin.

Sonkajärven kunnan hallintosäännön ja konserniohjeen mukaan kunnan konsernijohtoon kuuluvat kunnanhallitus ja kunnanjohtaja. Konsernijohto vastaa kuntakonsernin ohjauksesta. Konserniohjeen mukaan kunnanhallitus mm. antaa ohjeet kuntaa eri yhteisöjen ja säätiöiden hallintoelimissä edustaville henkilöille kunnan kannan ottamisesta käsiteltäviin asioihin.

Kiinteistön myyntitarjouksen käsittelyssä on toimittu Sonkajärven kunnan hallintosäännön ja konserniohjeen mukaan. Kunnanhallitus on antanut ohjeet kuntaa Sonkakoti Oy:n hallituksessa edustaville henkilöille myyntitarjouksen käsittelemiseksi. Edustajat ovat toimineet kunnanhallituksen ohjeiden mukaisesti.

Päätösesitys

Talous- ja hallintojohtaja:

Koska vuokra-asuntojen tuottaminen ja ylläpitäminen on Sonkajärven kunnassa määritetty kunnan 100 %:sesti omistaman Sonkakoti Oy:n

tehtäväksi, ja kunta ohjaa yhtiötä omistajaohjauksella, ja ohjauksessa on noudatettu kunnanhallituksen antamaa ohjeistusta, hylkää Sonkajärven kunta Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n tarjouksen, ja ohjeistaa Palvelutaloyhdistyksen jatkamaan tarvittaessa neuvotteluja Sonkakoti Oy:n kanssa.

Asian käsittely: Eino Luukkonen, Riitta Tommila ja Simo Mäkinen ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjäävyyden perusteella ja poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kunnanhallitus yksimielisesti päätti kuulla Simo Mäkistä asiantuntijana asiassa.

Keskustelun jälkeen kunnanhallitus yksimielisesti päätti palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi Sonkakoti Oy:lle.

Päätös

Kunnanhallitus:
Kunnanhallitus yksimielisesti päätti palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi Sonkakoti Oy:lle.

Kunnanhallitus 11.12.2023 § 282

Kunnanhallitus yksimielisesti päätti ottaa käsittelyyn Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n 11.12.2023 toimittaman myyntiesityksen ja kirjelmän. Riitta Tommila, Asko Julkunen, Eino Luukkonen, kunnanjohtaja sekä talous- ja hallintojohtaja ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjäävyyden perusteella ja he poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Asian esitteli kunnanhallituksen puheenjohtaja. Pöytäkirjanpitäjänä toimi Laura Heiskanen.

Päätösesitys

Puheenjohtaja:
Kunnanhallitus merkitsee Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n myyntiesityksen ja kirjelmän tiedoksi. Kunnanhallitus päättää, että asia valmistellaan kunnanhallituksen ylimääräiseen kokoukseen maanantaina 18.12.2023.

Päätös

Kunnanhallitus:
Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 289

Valmistelija: Kunnanhallituksen puheenjohtaja

Sonkakoti Oy on käsitellyt Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n myyntitarjousta Sonkapirtistä 29.8.2023. Päätöksenä on ollut, että Sonkakoti Oy pyytää Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:ltä selvitystä kohteen ARAVA-rajoituksista. Mikäli kohteessa on ARAVA-rajoituksia, tulee ARA:n määrittää kohteelle luovutushinta.

Sonkajärven Palvelutaloyhdistys on hakenut Sonkapirtille ARAVA-rajoituksista vapauttamista. ARA:n näkemyksen mukaan Sonkapirtti voitaisiin luovuttaa rajoituksineen luovutusmenettelyllä hakemalla ARA:lta luovutuksensaajan nimeämistä ja luovutuskorvauksen vahvistamista. Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry on toimittanut kunnanhallitukselle 11.12.2023 myyntiesityksen ja kirjelmän. Myyntiesityksen sisältö on, että Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry tarjoaa Sonkapirtti-kiinteistöä myytäväksi Sonkajärven kunnalle hintaan 90 000 euroa (alv 0%, hintaan ei lisätä arvonlisäveroa). Ylä-Savon Osuuspankki on hyväksynyt myyntiesityksen edellyttäen, että kauppahinta käytetään lyhentämättömänä

pankin saataviin Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:ltä. Lisäksi Sonkajärven Palvelutaloyhdistys esittää, että kunta nimeäisi ARA-kohteen luovutuksen saajan ja vahvistaisi luovutuskorvaukseksi 90 000 euroa. Palvelutaloyhdistys tiedustelee myös, puoltaako Sonkajärven kunta ARA-rajoituksista vapauttamista.

Sonkajärven Palvelutaloyhdistys on pyytänyt asian pikaista käsittelyä ja päätöksentekoa. Päätös on ilmoitettava Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:lle 22.12.2023 mennessä. Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n mukaan kielteinen päätös aiheuttaa yhdistyksen ajautumisen maksukyvyttömäksi ja toimenpiteiden käynnistämisen yhdistyksen lakkauttamiseksi.

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 11.12.2023, että se merkitsee Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n myyntiesityksen ja kirjelmän tiedoksi, ja että asia valmistellaan kunnanhallituksen ylimääräiseen kokoukseen 18.12.2023.

--

Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n ja Sonkajärven kunnan välille on laadittu vuokrasopimus 17.10.1996. Vuokrasopimuksessa kunta on vuokrannut Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:lle Rutakon kylässä sijaitsevasta Mäntymäki 7:107 tilasta määräalan rakennuksineen ja liittymineen. Vuokraan sisältyy sekä maa-alue että rakennus. Vuokra-ajaksi on määritetty 50 vuotta. Maa-alueen ja rakennuksen omistaa Sonkajärven kunta.

Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n Sonkajärven kunnalle tekemässä myyntiesityksessä 11.12.2023 on kyse vuokraoikeuden siirtymisestä vastiketta vastaan. Vastikkeen suuruudeksi on myyntiesityksessä määritetty 90 000 euroa.

Sonkajärven kunnan on tehtävä päätös, puoltaako kunta ARA-rajoituksista vapauttamista.

Vuokraoikeuden siirto edellyttää ARA:n hyväksyntää.

Päätösesitys

Kunnanhallituksen puheenjohtaja:
Päätösesitys annetaan kokouksessa.

Asian käsittely: Riitta Tommila ja Eino Luukkonen ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjääviyden perusteella ja he poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Heidän tilallaan asian käsittelyyn ja päätöksentekoon osallistuivat varajäsenet Pirkko Väisänen ja Elias Kraft. Kunnanjohtaja sekä talous- ja hallintojohtaja ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjääviyden perusteella ja he poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kunnanhallitus yksimielisesti päätti kuulla kunnanjohtajaa sekä talous- ja hallintojohtajaa asiantuntijoina asiassa. Kunnanhallitus yksimielisesti päätti kuulla Sonkakoti Oy:n toimitusjohtajaa asiantuntijana asiassa. Merja Tuovinen valittiin tämän pykälän ajaksi pöytäkirjanpitäjäksi.

Keskustelun kuluessa kunnanhallituksen puheenjohtaja antoi **seuraavan päätösesityksen:** Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven kunta lunastaa Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:ltä jäljellä olevan vuokraoikeuden 90 000 eurolla. ARA on 15.12.2023 päättänyt antaa kohteelle vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista. Lunastus katetaan kunnan kassavaroista.

Päätös Kunnanhallitus:
Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Kunnanvaltuusto 05.02.2024 § 5

Päätösesitys Kunnanhallitus:
Kunnanvaltuusto päättää, että Sonkajärven kunta lunastaa Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:ltä jäljellä olevan vuokraoikeuden 90 000 eurolla. ARA on 15.12.2023 päättänyt antaa kohteelle vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista. Lunastus katetaan kunnan kassavaroista.

Asian käsittely: Eino Luukkonen, Riitta Tommila ja Simo Mäkinen ilmoittuvat olevansa esteellisiä yhteisöjäävyyden perusteella ja he poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Eino Luukkosen ja Riitta Tommilan tilalla tämän pykälän ajan olivat Esa Tauriainen ja Pirkko Väisänen.

Päätös Kunnanvaltuusto:
Kunnanvaltuusto yksimielisesti päätti, että Sonkajärven kunta lunastaa Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:ltä jäljellä olevan vuokraoikeuden 90 000 eurolla. ARA on 15.12.2023 päättänyt antaa kohteelle vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista. Lunastus katetaan kunnan kassavaroista. Kunnanvaltuusto valtuutti kunnanhallituksen hyväksymään vuokrasopimuksen siirtoon liittyvät asiakirjat Sonkajärven kunnan ja Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n välillä.

Kunnanhallitus 13.03.2024 § 58

Sonkajärven kunnan ja Sonkajärven Palvelutaloyhdistys ry:n välille on laadittu kunnanvaltuuston päätöksen mukainen vuokraoikeuden lunastussopimusluonnos, joka on oheismateriaalina.

Päätösesitys Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus hyväksyy oheismateriaana olevan vuokraoikeuden lunastussopimusluonnoksen. Sopimus allekirjoitetaan, kun kunnanvaltuuston 5.2.2024 tekemä päätös on saanut lainvoiman.

Päätös Kunnanhallitus:
Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi oheismateriaalina olevan vuokraoikeuden lunastussopimusluonnoksen. Sopimus allekirjoitetaan, kun kunnanvaltuuston 5.2.2024 tekemä päätös on saanut lainvoiman.

Kunnanhallitus 27.05.2024 § 115
246/10.03.02.03/2023

Vuokraoikeuden lunastussopimus on allekirjoitettu 20.3.2024 ja Sonkajärven kunta on samalla maksanut 90.000 euron vuokraoikeuden lunastuskorvauksen.

Sonkajärven Palvelutaloyhdistys r.y.:lle on kuitenkin jäänyt maksamattomia ostolaskuja noin 13.080 euroa. Maksamattomat laskut koostuvat mm. kiinteistönhoito-, lämpö-, sähkö- ja vesimaksuista. Lisäksi vuonna 2023 sattuneesta vesivahingosta (korjausarvio 12.000 euroa) on arvioitu jäävän

omavastuuosuutta (arvioitu ikävähennys 2.520 euroa ja omavastuu 500 euroa) noin 3.020 euroa. Vastuut ovat yhteensä noin 16.100 euroa.

Sonkajärven valtuustoryhmät (Ryhmä 15 ja Ryhmä 6) ovat pitäneet yhteiskokouksen 2.5.2024. Muistion mukaan ”Kokous päätti yksimielisesti hyväksyä Sonkapirtin hoitomenoihin (n. 12.000 € + putkiremontin korjauskustannukset) lisärahoituksen. Raha voitaisiin siirtää talousarviomuutoksella joltakin momentilta Sonkapirtin hoitokustannuksiin. Lisämääräraha perittäisiin vuokralaisilta rahoitusvastikkeena. Asiasta tulisi keskustella tilintarkastajan kanssa.”

Asiasta on keskusteltu tilintarkastajan kanssa. Kunta voi harkintansa mukaan tukea yhdistyksiä esimerkiksi myöntämällä ylimääräistä harkinnanvaraista yhdistysavustusta. Yhdistyksen tulee antaa kunnalle selvitys avustuksen käytöstä.

Yhdistyksen tunnettujen velkojien kanssa yhdistys on sopinut, että ostovelat tulevat maksuun 15.7.2024.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven Palvelutaloyhdistys r.y.:lle myönnetään ylimääräistä yhdistysavustusta 16.100 euroa yhdistyksen vastuitten hoitamiseen. Avustus katetaan kunnan kassavaroista.

Asian käsittely: Talous- ja hallintojohtaja ilmoitti olevansa esteellinen yhteisöjäävyyden perusteella ja hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Tämän pykälän ajan pöytäkirjanpitäjänä toimi kunnanjohtaja.

Päätös

Kunnanhallitus:
Kunnanhallitus yksimielisesti päätti esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven Palvelutaloyhdistys r.y.:lle myönnetään ylimääräistä yhdistysavustusta 16.100 euroa yhdistyksen vastuitten hoitamiseen. Avustus katetaan kunnan kassavaroista.
