

Pernajan Kyrkoby skolan vuokraaminen tai myynti Pernajan Agricola-seura ry:lle

KH 19.06.2023 § 186
942/12.03.00/2022

Valmistelija

Elinvoimankehittäjä Petri Paimander, puh. 040 673 0225

Pernajan Agricola-seura ry on esittänyt sähköpostissaan 20.4.2023 (liite) kiinnostuksensa Pernajan kirkonkylän koulun (Kyrkoby skola) hankkimiseen joko vuokralle tai ostamiseen määräalakauppana. Kyseinen määräala kuuluu kiinteistöön Weckas, kiinteistötunnus 434-471-2-105. Kaavamuutoksen toteuduttua kyseessä olisi noin 4 091 m² tontti (karttapiirros liitteenä), jonka käyttötarkoitus ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä.

Pernajan Agricola-seuran suunnitelmissa kiinteistöön, koulurakennukseen ja sen ulkovarastoon sijoitettaisiin Agricola-museo, opetuspuutarha ja muuta Pernajan kirkonkylän kulttuuritoimintaa mukaan lukien yhteistyö Kuninkaantie ry:n kanssa.

Myytavälle kiinteistölle tulisi jatkossa muodostaa kulkuyhteys tierasitteena Veckasintien suunnasta olemassa olevaa kulkuyhteyttä pitkin vuokra-alueen 471-2-105-V301 kautta. Pernajantien suunnasta ei voida liittymää myytävälle määräalalle järjestää koska asemakaava ei sitä mahdollista.

Pernajan Agricola-seura ry on tarjonnut yllä esitetystä kiinteistöstä rakennuksineen ostohintaa 5 000 (viisituhatta) euroa. Vaihtoehtoisesti Pernajan Agricola-seura ry on tarjoutunut vuokraamaan koulurakennuksen käyttöönsä 6 kuukauden ajaksi vuokrasummasta 500 eur/kk. Vuokrausvaihtoehdossa koulurakennuksen kiinteistönhuolto, lämmitys jne. olisi vuokranantajan eli Loviisan kaupungin vastuulla.

Kyseisestä kiinteistöstä on olemassa 4.1.2023 päivätty arviokirja. Arviokirja perustuu määräalan hinta-arvioon kaavoitettuna asumiskäyttöön. Hinta-arvio on 70 000 euroa +/- 20 % eli alimmillaan 56 000 euroa. Arviokirja liitteenä.

Valtioneuvoston asetukseen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä 2023–2026 perustuva sisäinen laskentamalli (Trellum) puolestaan määrittelee koulurakennuksen vuosivuokraksi 47 794 euroa (= 3 983 euroa/kk) ja lisäksi ulkorakennukselle 6 811 euroa (= 568 euroa/kk) (liite). Ylläpitovuokraa on näistä summista 1/3-osa koulurakennuksen osalta (=1 328 euroa/kk), ulkorakennukselle ei ylläpitovuokraa ole määritetty.

Kuntalain 410/2015 130 § Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä ei koske luovutusta tai vuokraamista yleishyödylliselle yhdistykselle. Kyseessä ei ole kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho. Näin toimittaessa on kuitenkin muodostettava kiinteistö asemakaavoitettava sellaisella merkinnällä, joka estää myös jatkossa kiinteistön muuttamisen markkinaehtoiseen toimintaan.

Lyhytaikaiseen vuokraamiseen ei kuntalain 130 § koske. Lyhytaikaisen vuokrauksen kohdalla voidaan myös sallia rakennusten käyttäminen muuhun kuin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Liite nro 4.
Pernajan Agricola-seura ry:n sähköpostilla toimittama tarjous
Liitekartta
Arviokirja
Vuokran Trellum-määrittely

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom
Ehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki vuokraa Pernajan Kyrkoby skolan Pernajan Agricola-seura ry:lle 1.7–31.12.2023 väliseksi ajaksi vuokrahintaan 500 eur/kk ja valtuuttaa tilapäällikön allekirjoittamaan kyseessä olevan vuokrasopimuksen. Osapuolet jatkavat neuvotteluja mahdollisesta tulevasta kiinteistön myynnistä vuokra-aikana.
Päätös	Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Otto Andersson oli poissa asian käsittelystä klo 18.05–18.07. Päätös ehdotuksen mukainen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.