

# Kiinteistön 543-402-164-0 myyminen / Paloasema

Kunnanhallitus 07.10.2024 § 144

Kiinteistö 543-402-164-0 sijaitsee asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella (Y), e=0,4 osoitteessa Suntionkuja 2. Tontin pinta-ala on 7151 m<sup>2</sup>. Tontille on valmistunut vuonna 1989 noin 2.067 k-m<sup>2</sup> suuruinen paloasema, lisäksi tontilla on kaksi erillistä varastoa 210 k-m<sup>2</sup>.

Kuntalain 126 § mukaan silloin, kun kunta hoitaa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, tulee sen pääsääntöisesti noudattaa ns. yhtiöittämisvelvoitetta, eli antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kyseinen pykälä koskee mm. Kirkonkylän pääpaloaseman toimintaa kunnan omistamassa kiinteistössä. Rakennusta vuokraa pelastuslaitoksen toimintaa varten Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.

Kunnan tulisi tehdä yhtiöittämisselvitykset ja yhtiöittämiset vuosien 2024–2025 aikana. Paloaseman kiinteistön osalta kunta ja GEM Brokerage Oy allekirjoittivat 11.6.2024 toimeksiantosopimuksen kiinteistön 543-402-164-0 myyntiä varten. GEM Brokerage Oy:n toimesta kohdetta tarjottiin erittäin laajasti erityyillisille kiinteistösijoittajille / kiinteistökehittäjille, yli 60 eri ostajakandidaatille. Lisäksi myyntikohde oli laajassa näkyvyydessä merkittävimmillä toimitilaportaaleilla: Kauppalehden sivut, Oikotien Toimitilat ja Toimitilat.fi. Kohteeseen kävi tutustumassa syyskuun aikana kuusi toimijaa, jonka jälkeen viisi toimijaa jätti ostotarjoukset. Parhaan tarjouksen, 1.200.000 euroa, teki KOy Ilvesvuorenkatu 25.

Paloaseman kiinteistöstä on GEM Property Oy laatinut 29.9.2023 markkinahinta-arvion sekä tuottolähestymistavalla että markkinalähestymistavalla. KOy Ilvesvuorenkatu 25:n ostotarjous noudattaa tehtyä arviota.

Hallintosääntö 23 § kohta 3 valtuusto päättää kiinteän omaisuuden, rakennusten ja laitteiden sekä rakennusten ja huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä, että hankkimisesta sekä maankäyttösopimusten hyväksymisestä, kun hinta, vaihtoarvo tai korvaus on yli 1.000.000 euroa.

## Esittelijä

Kunnanjohtaja

## Esitys

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Nurmijärven kunta myy kiinteistön 543-402-164-0 KOy Ilvesvuorenkatu 25:lle 1.200.000 euron kauppahinnalla. Kauppakirjat allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2024.

## Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi(at)nurmijarvi.fi

## Käsittely

Arto Hägg ilmoitti esteellisyydestä (intressijäävi; hallintolaki 28.1 § kohta 3) osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistui kokouksesta.

Esittelijä täydensi päätösesitystään seuraavasti (täydennys tummennettu):

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Nurmijärven kunta myy kiinteistön 543-402-164-0 KOy Ilvesvuorenkatu 25:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun 1.200.000 euron kauppahinnalla. Kauppakirjat allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2024.

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän täydennetyt päätösesityksen.

### **Päätös**

Kunnanhallitus päätti esittää kunnanvaltuustolle, että Nurmijärven kunta myy kiinteistön 543-402-164-0 KOy Ilvesvuorenkatu 25:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun 1.200.000 euron kauppahinnalla. Kauppakirjat allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2024.

Arto Hägg poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Valtuusto 30.10.2024 § 54  
1192/10.00.02.00/2024

### **Esitys**

Kunnanvaltuusto päättää, että Nurmijärven kunta myy kiinteistön 543-402-164-0 KOy Ilvesvuorenkatu 25:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun 1.200.000 euron kauppahinnalla. Kauppakirjat allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2024.

### **Käsittely**

Sirkka Rousu teki Harri Lepolahden kannattamana seuraavan palautusesityksen:

”Päätöksentekoon nyt tuodut tiedot ovat puutteellisia. Päätäjillä tulee olla käytössään asiaan kuuluvat tiedot, kuten kauppasopimusluonnos, tarjouspyyntöasiakirjat/niiden yhteenveto, tarjousten vertailut ja sen lopputulema. Myös GEM Property Oy:n laatima 29.9.2023 päivätty markkinahinta-arvioasiakirja tulee olla käytettävissä. Nyt mitään näistä ei ole tuotu päätäjille päätöksenteon pohjaksi. Valtuustolla on sähköinen suljettu kokousjärjestelmä, jossa myös salassa pidettävät asiakirjat voivat olla päätäjän nähtävillä. Päätäjiä sitoo viranomaisvastuu ja tietojen salassapitosäännökset.

Maanantain kyselytunnilla annettuja suullisia vastauksia on vielä keskiviikkoiltapäivänä sähköpostilla täydennetty (asiantuntijat eivät olleet paikalla kyselytunnilla). Näistä käy ilmi, että tontin osuudeksi on kauppasummassa arvioitu noin 250 000 euroa, mikä tekee keskeisen taajamatontin maapohjan neliöhinnaksi 34,96 euroa (tontti 7151 m<sup>2</sup>), ja rakennusten hinnaksi jää noin 950 000 euroa.

Päätöksentekoon tarvitaan tieto Palolaitoksen nykyisestä vuokrasopimuksesta ja vuokratasosta suhteessa pääoma- ja ylläpitokustannuksiin, ja millaisia keskusteluja Palotoimen kiinteistöistä ja tulevista investoinneista sekä kiinteistöjen vuokrasuhteesta ja -tasosta on käyty Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.

Päätöksenteon tueksi tarvitaan myös tieto, millaisella suunnitelmalla ja aikataululla kunta on näiden sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteen osalta etenemässä.”

Puheenjohtaja totesi, että valtuusto ei ole asiasta yksimielinen, joten asiassa tulee suorittaa äänestys. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen:

JAA = käsittelyn jatkaminen

EI = Sirkka Rousun palautusesitys

Äänestyksen tulos:

JAA 31 ääntä

EI 20 ääntä

Äänestyksen tuloksena kunnanvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelyä. Äänestysluettelo on päätöksen liitteenä.

Sirkka Rousu teki Kalle Mustosen kannattamana muutosesityksen, että kunta ei myy palolaitoksen kiinteistöä.

Puheenjohtaja totesi, että valtuusto ei ole asiasta yksimielinen, joten asiassa tulee suorittaa äänestys. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen:

JAA = kunnanhallituksen esitys

EI = Sirkka Rousun esitys

Äänestyksen tulos:

JAA 34 ääntä

EI 16 ääntä

TYHJÄ 1 ääni

Äänestyksen tuloksena kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen. Äänestysluettelo on päätöksen liitteenä.

Käsittelyn aikana kokous keskeytettiin klo 18.19–18.54 väliseksi ajaksi.

#### **Päätös**

Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen.