

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNGIN LAUSUNTO KOSKIEN SASTAMALAN KOULUTUSKUNTAYHTYMÄN KIINTEISTÖSELVITYSTÄ

Yleistä

Sastamalan koulutuskuntayhtymän valtion rahoitus tulee pienenemään tulevina vuosina merkittävästi. Koulutuskuntayhtymän mukaan vuonna 2016 rahoitus pienenee yhden (1) m€:n verran vuoteen 2015 verrattuna. Vuoden 2017 osalta alustavan laskelman mukaan rahoitus pienenee 4 m€.

Rahoituksen vähenemiseen liittyvän tiedon valossa on oikein, että Sasky on ryhtynyt ennakoiviin suunnitelmiin ja toimenpide-ehdotuksiin talouden sopeuttamiseksi sekä tasapainottamiseksi. Kiinteistöselvityksen yleisenä toimenpide-esityksenä on, että jatkossa panostetaan itse opetukseen ja sen turvaamiseen enemmän kuin olemassa oleviin kiinteistöihin ja tiloihin. Peruslinjauksena tämä on erittäin hyvä. Tämän linjauksen kautta voidaan ottaa huomioon paineet opetuksen tulevaan digitalisointiin, johon Sipilän hallitusohjelmassa vahvasti viitataan.

Ikaalisten kauppaoppilaitos

Saskyn kiinteistöselvityksessä on esitetty kaksi vaihtoehtoa Ikaalisten kauppaoppilaitoksen jatkolle. Raportin perusteella on kuitenkin perusteltua tarkastella tarkemmin ensimmäistä vaihtoehtoa, jonka mukaan Ikaalisten kauppaoppilaitoksen tiloissa tapahtuva Saskyn opetus siirretään Ikaton kampusalueelle rakennettavaan nykyistä merkittävästi pienempään uudisrakennukseen ja vanha kauppaoppilaitos myydään. Mainittu vaihtoehto on opetuksen toiminnallisuuden sekä koulutuksen houkuttelevuuden kautta mielekkäämpi vaihtoehto kuin entisten tilojen mittava korjaus. Tällä vältytään myös korjausten ajaksi etsittäville väistötiloista aiheutuvista kustannuksista.

Kiinteistöselvityksestä ei käy ilmi onko kiinteistökustannuksissa mukana poistot vai onko niissä pelkästään muut ylläpitoon liittyvät kulut. Kiinteistöselvitys ei anna vastausta tai arviota siihen, miten todennäköistä on, että vanha kauppaoppilaitos saadaan myytyä hinnalla, joka ei johda merkittävään kirjanpidolliseen alaskirjaukseen. Edelleen selvitys ei ota kantaa siihen, mitä tiloille tapahtuu, mikäli myynti ei syystä tai toisesta onnistu tai myyntiaika muodostuu kohtuuttoman pitkäksi. Selvityksessä ei myöskään tuoda esille sitä, mitkä olisivat kampusalueelle rakennettavan uuden tilan investointikustannukset, mitä käyttökustannuksia uusista tiloista syntyy ja kuinka suuret ovat uusinvestoinnin poistokustannukset.

Saskyn on tarkennettava selvitystä mainituilta osin ennen lopullista päätöksentekoa. Lisäksi lienee tarpeen keskustella vielä tarkemmin sijaintikunnan, Ikaalisten, kanssa siinä tapauksessa, mikäli vanha kauppaoppilaitos tulee myytäväksi.



Keltainen koulu, Ikaalinen

Kiinteistöselvityksessä on kaksi vaihtoehtoa Ikaalisissa sijaitsevan Keltaisen koulun tulevaisuudelle. Tässä opetuksen toiminnallisuuden näkökulmasta on perusteltua luopua kyseisestä kiinteistöstä. Kiinteistön suojelumerkintä voi kuitenkin rajoittaa jonkin verran myyntiä. Toisaalta kiinteistön tasearvo vastaa vain kahden vuoden ylläpitokustannuksia, jolloin myynti on myös taloudellisesta näkökulmasta erittäin järkevää. Keltainen koulu lienee viisasta myydä omana kohteenaan sitomatta sitä kauppaoppilaitoksen tulevaisuuteen.

On perusteltua, että Sasky käy tarkemmat neuvottelut mahdollisesta myynnistä sijaintikunnan, Ikaalisten, kanssa.

Parkanon Teollisuustalo Oy

Kiinteistöselvityksen perusteella Parkanon Teollisuustalo Oy:n tilat ovat nykyisellä rakenteella merkittävässä vajaakäytössä. Kokonaisuudessaan kuitenkin tämän tilan osalta kiinteistöselvityksen ratkaisuvaihtoehdot jättävät vielä avoimia kysymyksiä.

Mikäli Parkanon Teollisuustalo Oy:n osakkeet ja tontti myydään, kuinka todennäköistä on, että siitä syntyy kirjanpidollinen alaskirjaus. Selvityksessä ei tuoda ilmi, onko paikallisilla yrityksillä vuokrattavana soveltuvaa teoriaopetustilaa metallialan koulutuksen tarpeisiin. Mikäli tiloja on, niin voidaanko arvioida niiden kautta tulevat vuokra- ym. kustannukset, jotka syntyvät tilojen opetuskäyttöön ottamiseksi. Lisäksi selvityksestä puuttuu tietoa mihin Petäjä-opiston sekä Saskyn aikuiskoulutusten tilat tässä vaihtoehdossa sijoittuisivat ja mikä näiden uudelleen sijoittumisen kustannukset olisivat.

On kuitenkin selvää, että pitemmällä aikajänteellä kyseessä olevien tilojen säilyttäminen nykymuodossaan, nykyisellä kulurakenteella ja käyttöasteella ei ole kuntayhtymän talouden näkökulmasta millään tapaa järkevää. Tämän tilan osalta koulutuskuntayhtymän tulee selvittää voidaanko kiinteistössä vapaana olevia tiloja vuokrata ulkopuoliselle ja löytyisikö niihin vuokralaisia. Lisäksi koulutuskuntayhtymän ja kiinteistön sijaintikunnan, Parkanon, tulee pikaisesti yhdessä neuvotella voisiko esimerkiksi kaupunki tulla osaomistajaksi kiinteistöyhtiöön vai onko kiinteistöyhtiön myyminen ulkopuoliselle kuitenkin järkevin vaihtoehto, mikäli ostaja löytyy.

Joka tapauksessa ennen tämän tilan ratkaisua tulee varmistaa, että nyt tiloissa järjestettävälle opetukselle löytyy tarkoituksenmukaisia tiloja myös jatkossa.

Osaran maaseutuopetusyksikkö / Miilu ja Mattila

Kiinteistöselvityksen mukaan Miilu ja Mattila –nimiset kiinteistöt ovat jo poissa käytöstä sekä korjauskelvottomia, joten esitys niiden purkamisesta on perusteltu ja kannatettava. Toki ennen purkamista on varmistettava kenen omaisuutta kiinteistöt ovat, mikäli koulutuskuntayhtymä ei ole hakenut kiinteistöille lainhuutoa. Samassa yhteydessä on selvitettävä tuleeko niille kirjanpidollinen tasearvo, mikäli ne tulevat



koulutuskuntayhtymän omaisuudeksi ennen purkamista. Tämänkin vuoksi on perusteltua konsultoida OKM:n kiinteistöneuvos Ritva Kivelää.

Tyrvään käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen liikuntasali

Kiinteistöselvityksen mukaan tilaa ei tarvita Saskyn opetustiloiksi, jolloin on perusteltua luopua koko tilasta joko myymällä se ulkopuoliselle tai luovuttamalla se takaisin kaupungille. Tässä tapauksessa ei ole tarpeen käyttää selvittää vuokraamiseen liittyvää vaihtoehtoa, koska Sasy itse ei tarvitse tilaa lainkaan. Saskyn tulee neuvotella asiasta tarkemmin sijaintikunnan, Sastamalan, kanssa.

Vammalan ammattikoulun ravintolarakennus (Vakipaikka) ja liikuntasali

Kiinteistöselvityksen mukaan rakennuksen purkamisen kertakustannukset olisivat noin 465 000 euroa pitäen sisällään tasearvon alaskirjauksen sekä varsinaisen purkamisen. Mikäli koulutuskuntayhtymän talous ja tase kestävät purkamiskustannukset on purkaminen paras vaihtoehto. Rakennuksen myyminen keskellä koulukampusaluetta on todennäköisesti hyvin vaikeaa. Lisäksi tilojen vuokraaminen siten, että sillä katetaan kulurakenne, lienee utopiasa.

MSKK:n F-rakennus

Kiinteistöselvityksen mukaan MSKK:n F-rakennuksessa sijaitsevat kosmetologi ja parturikampaajien koulutustilat sijoitetaan nykyaikaisempiin tiloihin kauppaopetuksen kiinteistöön. Tällöin F-rakennus tulisi vuokrattavaksi tai myytäväksi.

Kiinteistöselvityksessä ei käy ilmi näiden tilojen nykyisiä käyttökustannuksia, tasearvoa eikä vuokratuloja. Tältä osin selvitys on puutteellinen ja johtopäätösten tekeminen vaikeaa.

Opetuksen laadun, koulutuksen houkuttelevuuden sekä asiakaspalveluiden näkökulmasta kosmetologi ja parturikampaajien koulutustilojen siirtäminen kauppaopetuksen kiinteistöön on perusteltu sekä kannatettava, mikäli nykyiset sekä uudet toimijat kaikki mahtuvat sinne.

MSKK:n F-rakennuksen myynti voi olla haasteellista, koska se käytännössä yhdistyy koulukiinteistön muuhun fyysiseen kokonaisuuteen. Myynti aiheuttaa muun muassa kaukolämmön eriyttämistä tai erillisen mittausjärjestelmän rakentamista. Tässä mielessä tilojen vuokraaminen voisi olla yksinkertaisempi ratkaisu. Vuokraaminen olisi perusteltu vaihtoehto erityisesti myös siksi, että selvityksen mukaan nykyinen vuokralainen (SPR) on kiinnostunut tilat vuokraamaan.

Saskyn kiinteistöselvitystä tulee tarkentaa tältä osin taloudellisilla tiedoilla. Kiinteistön tasearvo, ylläpitokustannukset, nykyinen vuokratulo jne. on oltava selvillä ennen lopullista päätöksentekoa. Joskin tarkentamisella ei taida olla enää merkitystä, koska paikallisen median mukaan näitä muutoksia koulutuskuntayhtymässä on jo vahvasti aloitettu valmistelemaan ja toteuttamaan.



MSKK:n kaupan alan koulutustila

Selvityksen perusteella kosmetologi ja parturikampaajien koulutustilat sijoitetaan tähän kauppaopetuksen kiinteistöön. Kuten edellä on todettu opetuksen laadun, koulutuksen houkuttelevuuden sekä asiakaspalveluiden näkökulmasta kosmetologi ja parturikampaajien koulutustilojen siirtäminen kauppaopetuksen kiinteistöön on perusteltua.

Tämänkin tilan osalta puuttuu taloudellinen tarkastelu tarkemmista kustannuksista. Taloudellinen tarkastelu on ilmoitettu vain muutostöiden investointien näkökulmasta. Selvityksestä ei käy ilmi nousevatko tämän kiinteistön ylläpitokustannukset tilojen lisääntyvän käytön myötä. Vai voidaanko ajatella, että F-rakennuksen tyhjentämisestä saatava kustannussäästö kattaa näiden tilojen kustannusten nousun, jolloin tarkastelu voidaan tehdä kustannusneutraalisti painottaen muita tekijöitä. Tältä osin selvitystä on syytä hieman tarkentaa. Tähän kuitenkin pätee samat huomiot rakennuksen todellisesta tarpeesta kuin F-rakennuksen osalta.

Lopuksi

Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksen lausunto on laadittu koulutuskuntayhtymän talouden sopeuttamisen näkökulmasta sekä olemassa olevan sekä tulevan opetuksen säilyttämisen ja turvaamisen aspektista. Muilla omistajakunnilla voi olla erityisiä ja erilaisia ajatuksia niissä sijaisevien kiinteistöjen suhteen. Ajatukset voivat olla toisenlaisia kiinteistöihin kohdistuvien toimenpiteiden vaikuttavuudesta niin kaupunkikuvallisen kuin elinvoiman perspektiivistä. Näihin tekijöihin jokainen kunta muodostaa luonnollisesti oman kantansa. Lisäksi on syytä muistaa, että kiinteistöjen mahdollinen myyminen voi aiheuttaa joissain tapauksissa kaavallista tarkastelua, joka taas kaatuu sijaintikuntien vastuulle.

Kokonaisuudessaan on hyvä, että koulutuskuntayhtymä pyytää kiinteistöjen sijaintikuntien näkemystä kiinteistöjen tulevaisuudesta. Mänttä-Vilppulassa sijaitsevien kiinteistöjen osalta herää kyllä kysymys onko lausuntopyyntö pelkkää taidekaupungin henkeen sopivaa teatteria. Tilannetta kuitenkin korjaa se, että suunnitellut muutokset ovat sinällään perusteltuja, järkeviä sekä kannatettavia.

Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus 18.1.2016

