

KIINTEISTÖ OY TAIPALSAAREN ASUNNOT

Taipalsaari

19.11.2021

OMISTAJAOHJAUS

Asunto Oy Saimaanharjun Kuhatiessä on seitsemän asuntoa. Kunnan 100% omistama KOY Taipalsaaren asunnot omistaa kahden asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet ja Taipalsaaren kunta omistaa yhden asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Muiden huoneistojen omistus on yksityishenkilöiden omistuksessa. Rakennus on asetettu asumiskieltoon.

KOY Taipalsaaren asunnoille on Kuhatien 2 , A1 ja A2 osakkeen ostamisesta 31.6.2016 aiheutunut kuluja 25 000 €. Huoneistoissa on toiminut Taipalsaaren hammashoitola ja huoneistojen purku- ja siivoustöistä on yhtiölle aiheutunut 5685,20 € kuluja.

KOY Taipalsaaren asunnoille on toimitettu 2 kpl tarjouksia osakkailta ostaa Kuhatie 2 sijaitsevaa asuinhuoneistoa.

Pyyntihinta on 10 000 € - 29 000 €.

1. myyntitarjous on as 3

- hinta 29 000 €, hinnasta voi neuvotella

2. myyntitarjous on as 6

- hinta 10 000 € - 12 000 €.

Huoneistojen 5 ja 7 osakkailta ei ole myyntitarjouksia tullut.

Tarjottujen huoneistojen hinta sijoittuu tarjousten perusteella 192 €/os – 557 €/os. Neliöhinta olisi 194,17 € - 563,10 €. Asumisrakennus ei sovellu asuinkäyttöön ilman perusteellisia korjauksia. Purkuavustuksia ei tämänhetkisten tietojen mukaan saa ARA:lta, koska ei ole ARA-kohde. Alueen markkinahintoja ei voida verrata saatuihin ostotarjouksiin, koska asumisrakennus on käyttökiellossa.

Tontin koko on 3790 m². Tontilla olevan talousrakennuksen (autokatos ja huoneistokohtaiset varastot 80 m²) arvoa on vaikea määrittellä tässä vaiheessa, kun ei ole tietoa mihin käyttötarkoitukseen tontti tulee. Talousrakennus on rakennettu v 2014. Siihen ei ole kohdistunut mikrobihaittoja.

KOY Taipalsaaren asunnot ja Taipalsaaren kunta pystyisi toimimaan päätöksenteossa jatkossa itsenäisesti, mikäli omistus olisi Taipalsaaren kunnan kanssa yhteinen. Osakehuoneistoilla ei ole yhtiölle rahallista arvoa ellei kiinteistöyhtiö pysty lunastamaan kaikkia osakehuoneistoja hallintaansa. Tontilla on vesiliittymä sekä sähköliittymä valmiina. Vaikka autiosta kiinteistöstä ei aiheudu merkittäviä kulueria, on silti riski ilkevästä sekä vastuukysymyksistä suuri.

Omistajaohjausta on aiemmin pyydetty kunnanhallitukselta osakkeiden myyntiin. Saimaanharjun Kuhatien osakkaat ovat käyneet neuvotteluja ostajien kanssa, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet virallisiin ostotarjouksiin.

1.9.2021 käynnistyy Eksoten ja Taipalsaaren kunnan yhteinen hanke, jonka toimenpiteenä toteutetaan selvitystyö, jossa kuvataan

konkreettiset toimenpide-ehdotukset Taipalsaaren kunnan alueiden ikäystävällisyyden parantamiseksi ja ikääntyneen väestön asumisratkaisuksi tulevaisuuteen. Kohdealueina hankkeessa on Taipalsaaren asuin ympäristöt Saimaanharju - Konstu ja Kirkonkylän alueet. Kunnassa tehdään ajankohtaisesti kaavoitusta, joten ikäystävällisten toimenpiteiden huomiointi on ajallisesti oikea. Pitkän aikavälin aikahorisonttina on selvityksessä kymmenen vuotta. Tontin 100 % omistuksella, selvitystyön edetessä voitaisiin valmistella ja mahdollisesti käynnistää konkreettisia jatkotoimenpiteitä. Tätä mahdollisuutta ei ole, mikäli koko osakekantaa ei saada KOY Taipalsaaren asuntojen omistukseen. Hankkeen toimenpiteiden suunnittelun aloittaminen saattaa aiheuttaa hinnankorotuspaineita yksityisosakkaiden kesken.

Päätettiin pyytää kunnanhallitukselta omistajaohjausta Asunto Oy Saimaanharjun Kuhatien yksityisten osakkeenomistajien huoneistojen ostamista KOY:lle alla esitetyin hinnoin. Ostotarjous olisi kollektiivisesti ehdollinen siten, että kaikkien Kuhatien yksityisosakkaiden tulee hyväksyä se yksimielisesti, jotta kauppa toteutuu.

osakesarja	neliö	145,63 € / m ²
105-156	51,5	7 500
193-244	51,5	7 500
245-296	51,5	7 500
297-363	67	9 757
	yht 221,5	32 257 €

Laskennallinen neliöhinta 3790 m² tontista 8,51 €/m²

Kunnanhallitus on 11.9.2018 tehnyt Kuhatien tilanteeseen liittyen omistajan ohjauspäätöksen, että kunta voi luovuttaa apporttina asunto nro 4 omistus- ja hallintaoikeuden KOY Taipalsaaren asunnoille. Päätettiin esittää kunnanhallitukselle, että tämä luovutus toteutettaisiin samalla.

Lisäksi kunnanhallitus on 11.9.2018 tehnyt päätöksen, että kunta voi luovuttaa apporttina määräalan n 500 m²- vieressä olevasta puistoalueesta lisämaaksi, mikäli KOY saa 100 % omistuksen.

KOY Taipalsaaren asunnot
hallitus
psta Anu Roivas