

Omistajaohjauspyyntö, KOY Taipalsaaren asunnot

Kh 21.12.2021 § 284
306/00.02.01/2021

Valmistelija

Kari Kuuramaa, kunnanjohtaja
p. 040 1417758
kari.kuuramaa@taipalsaari.fi

Kuhatie 2:ssa sijaitsevan asunto Oy Saimaanharju Kuhatien tilannetta on käsitelty Taipalsaaren Asunnot Oy:n hallituksessa. Kunnan konserniyhtiö pyytää omistajan näkemystä ratkaisumallille, joka ilmenee seuraavassa käsittelytekstissä:

"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.

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 määritellä 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 kiinteistöistä ei aiheudu merkittäviä kulueriä, on silti riski ilkeistä 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 asuinympäristöt 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 osakekanta ei saada KOY Taipalsaaren asuntojen omistukseen.

KOY Taipalsaaren asunnot pyytää kunnanhallitukselta omistajaohjausta Asunto Oy Saimaanharjun Kuhatien yksityisten osakkeenomistajien huoneistojen ostamiseen. Ostotarjous olisi kollektiivisesti ehdollinen siten, että kaikkien Kuhatien yksityisosakkaiden tulee hyväksyä se yksimielisesti, jotta kauppa toteutuu.

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.”

Oheismateriaali

- Ote KOY Taipalsaaren asunnot, hallituksen kokous 7/2021

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kari Kuuramaa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Asunnot Oy:n suunnitelman Asunto Oy Saimaanharjun Kuhatien omistusjärjestelyistä selostusosan mukaisella tavalla. Päätökset asunto nro 4:n ja määräalan luovutuksesta tehdään erillisenä valtuustossa, jos suunnitellut kaupat yksityisten omistajien kanssa toteutuvat.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä Asunnot Oy:n suunnitelman selostusosan mukaisella periaatteella, mutta ei hyväksy esitettyä kauppahintaa. Päätökset asunto nro 4:n ja määräalan luovutuksesta tehdään erillisenä valtuustossa, jos suunnitellut kaupat yksityisten omistajien kanssa toteutuvat.

Pöytäkirjamerkintä:

Sanna Kolhonen jääväsi itsensä ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Marja Tiitto valittiin pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän osalta.