

Kiinteistöosakeyhtiö Sorvirinne os. Sorvitie 7 D 27 osakkeiden myynti

Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 316

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelija / lisätietojen antaja: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. 094 258 3729 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Kaupunki on vahvistanut teknisen lautakunnan päätöksellä 25.9.2014 § 79 kiinteistö- ja osakeomistuksensa niillä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen ja jalostusmahdollisuuksien mukaan kolmeen arvoluokkaan A, B ja C. Näistä A- ja B-luokkien mukaisia rakennuksia ja osaketiloja säilytetään ja korjataan omiin kaupungin palvelutuotannon käyttötarkoituksiin. Tämän lisäksi kaupunki pyrkii rakennustensa mahdollisimman korkeaan palvelutuotannon käyttöasteeseen ja mikäli tässä rakennus ei sitä tavoita, niin se siirtyy erillisillä päätöksillä C-luokkaan eli realisoitaviin kohteisiin.

Kaupunki omistaa vielä lisäksi merkittävässä määrin osakkeita Kiinteistö Oy Sorvirinteestä. Kyseinen osakeomistus on luokiteltu em. kaupungin kiinteistöjen- ja osakeomistuksien strategiassa C-luokkaan. Yhtiön asunnot on aikoinaan tarkoitettu palvelemaan, ja toimivat myös nykyisin, pääasiassa paikallisten yritysten työsuhdeasuntoina.

Kiinteistöosakeyhtiö on perustettu ja sen rakennukset on rakennettu vuonna 1989. Kiinteistössä ei ole tehty merkittäviä perusparannuksia sen varhaisemman elinkaaren aikana. Rakennuksissa on tehty lähinnä kunnossapitoon liittyviä huoltotoimia. Vuodesta 2018 lähtien yhtiö on toteuttanut kiinteistöllä systemaattisempaa peruskorjausta ja aloitti sen perusteella ensimmäisenä työnä piha-alueen hulevesiputkiston saneerauksen. Vuoden 2019 aikana rakennuksiin tehtiin kokonaisuudessaan käyttövesiputkien saneeraus. Karkkilan kaupunki on kunnostanut omana työnä hallitsemiensa huoneistojen pintaremontteja niiden asumisviihtyisyyden parantamiseksi. Rakennusten käyttöikä on jo 30 vuotta, mikä huomioituna tarkoittaa sitä, että niissä on tunnistettavissa lähitulevaisuudessa lisää korjausvelan mukaisia peruskorjaustarpeita.

Kaupunkikehityksen toimiala asetti po. yhtiöstä pvm. 21.10.2020 kaupungin hallitseman huoneiston os. Sorvitie 7 D 27 julkiseen myyntiin Huutokaupat.com nettimyyntipalveluun.

Huoneiston pinta-ala on 52,50 m² yhdessä tasossa minkä kirjanpidon tasearvo on 4907,25 euroa. Vuokratuloa tästä huoneistosta on kertynyt 3121,20 euroa vuonna 2019 ja 1049,58 euroa vuonna 2020. Huoneiston täyden käyttöasteen bruttovuokra olisi 6297,48 euroa vuodessa. Kaupungin huoneistosta maksama hoitovastike on 3496,56 euroa vuodessa. Käyttövesiputkiston peruskorjauksen vuoksi huoneistoa vastaava osuus on RL 1 yhtiölainasta 0,88 €/m²/kk ja siten vuositasolla 554,4 euroa ja RL 2 yhtiölainasta 1,1 €/m²/kk ja siten vuodessa 693 euroa.

Kaupungin vastuut ovat 4743,96 euroa vuodessa ja tämän huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhtiölainaosuus on yhteensä 5837,02 euroa.

Kaupunkikehityksen toimiala pyysi julkisesti Huutokaupat.com myyntipalvelussa 21.10. - 21.11.2020 ostotarjouksia Sorvitie 7 D 27 asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista nrot 1273-1334. Tarjoukset tuli jättää Huutokaupat.com myyntipalvelussa 21.11.2020 klo 18.15 mennessä.

Tarjouksen hyväksymisen ja myyntipäätöksen peruste on korkein kohteesta tarjottu euromääräinen ostohinta. Myyntipäätöksen tekee kaupunginvaltuusto, joka tarvittaessa hyväksyy tai hylkää kohteesta jätetyn korkeimman tarjouksen.

Verkkohuutokaupassa po. osakkeista jätettiin 95 tarjousta 14 eri tarjouksentekijän toimesta, joista korkein markkinaehtoinen tarjous on 40 000 euroa. Tarjous on sen jättäjän puolelta sitova ja tarjouksen antaja on huutokauppajärjestelmässä vahvalla tunnisteella tiedossa sekä on vahvistanut tarjouksensa maksamalla 1000 euron varausmaksun, joka otetaan huomioon osana kauppahintaa. Ostotarjouksen tekijä on John Ekholm Vihdistä.

Taloudelliset vaikutukset
+ kauppahinta 40 000 €
- huoneisto-osakkeiden tasearvo 4 907,25 €
+ myyntivoitto 35 092,75 €
+ nykytilanteeseen nähden taloudellisten yhtiövästuiden pieneneminen kiinteistön käyttö- ja sadevesiputkistojen uusimisesta aiheutuneiden kustannusten osalta.
+ käyttötalouden vuokravastuiden optimointi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle,

että se hyväksyy Sorvitie 7 D 27 osakkeista nrot 1273-1334 annetun 40 000 euron tarjouksen summaltaan riittävänä ja myy ne Huutokaupat.com myyntipalvelussa korkeimman tarjouksen tehneelle John Ekholmille.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuusto

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan heti kokouksen jälkeen