

Ostotarjous Kyrön Rajamäentien vuokrarivitaloista

Tokitoim 20.03.2023 § 14
72/10.03.02.02/2023

Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallintaa harjoittava Tanevest Oy on jättänyt ostotarjouksen kunnan suoraan omistamasta vuokratalokokonaisuudesta. Kyseiset kolme vuokrarivitaloa sijaitsevat Kortteli 81 -nimisellä kiinteistöllä (kiinteistötunnus 636-439-4-476) osoitteessa Rajamäentie 12-16, 21800 Kyrö. Tarjous pitää sisällään vuokra-asuntojen ja yleisten tilojen lisäksi maapohjan ja olemassa olevat asuinhuoneistoihin kohdistuvat vuokrasopimukset. Tarjouksen mukainen hinta on 268 000 euroa.

Rajamäentien vuokratalot käsittävät 15 asuinhuoneistoa, joista 13 huoneistoa (2 h + k) on 60 m² ja 2 huoneistoa (1 h + kk) 35 m² kokoisia. Asuinpinta-alaa vuokrataloissa on yhteensä 850 m². Yhteiskäyttöisen saunan ja teknisen tilan pinta-ala on 65 m². Kiinteistön pinta-ala on n. 0,4640 ha. Puurakenteiset talot ovat valmistuneet vuonna 1981. Rakennukset on yhdistetty kaukolämpöverkkoon.

Kiinteistön tasearvo kunnan kirjanpidossa on 79 071,85 euroa (tilinpäätös 2021). Asuinhuoneistoista saatu vuokratuotto on ollut noin 60 000 euroa vuodessa. Kiinteistön ylläpitokustannukset ovat olleet vuositasolla noin 35 000 euroa. Ylläpitokustannusten tosiasiallista toteumaa on vaikea arvioida, koska kiinteistöä ei ole kirjanpidossa eriytetty kunnan taseesta, ja kulut ovat todennäköisesti arviota suuremmat. Vuoden 2023 talousarvioon on teknisen lautakunnan investointimäärärahoihin varattu yhteensä 250 000 euroa Rajamäentien vuokratalojen vesikatkon uusimiseen ja huoneistojen välisten palokatkojen rakentamiseen. Mikäli ostotarjous päätetään hyväksyä, kyseinen kattoremontti jäisi ostajana toteutettavaksi ja siihen varattu määräraha jäisi käyttämättä.

Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle joko avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja taikka perustuen puolueettoman arvioijan arvioon kiinteistön markkina-arvosta. Kohteesta on pyydetty kahden kiinteistövälitysliikkeen arviolausunnot, jotka ovat tämän asian oheismateriaalina. Huoneistokeskus Oy LKV:n laatiman arvion mukaan kiinteistön markkinahinta asettuu välille 290 000 - 340 000 euroa. OP Koti Turun Seutu Oy LKV:n tuottolähestymistapaan nojautuva arvio kiinteistön arvosta on noin 470 000 euroa, jossa summassa ei ole huomioitu 250 000 euron tulevaa investointia. 10 vuoden kassavirtalaskelmaan perustuen kiinteistön loppuarvoksi arvioidaan 235 394 euroa.

Kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategiassa kunnan omistamista asuinhuoneistoista todetaan mm., että Pöytyän kunnalla on huomattava asuntovarallisuus, jonka ylläpitoon ja korjauksiin on yhä vaikeampi kohdentaa riittäviä resursseja tiukentuvassa kuntataloudessa ja että vuokranantajana toimimisen lisäksi tulee kehittää kunnan roolia asuntojen uudistuotannon mahdollistajana, jotta aktiiviselle uudisrakentamiselle on Pöytyällä jatkossakin hyvät edellytykset.

Kiinteistöjen luopumisesta todetaan, että kunnassa on ymmärrettävä, että rakennusten omistaminen ei voi olla itseisarvo ja jokaisella rakennuksella tulee olla selkeä suunnitelma, mihin sitä tullaan käyttämään. Kunnalle tarpeettomista omistuksista luovutaan ylläpitokustannusten karsimiseksi ja omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi kunnan muihin tarpeisiin. Luopuminen mahdollistaa osaltaan kohteiden tarkoituksenmukaisemman

käytön ja siten tukee niiden ylläpitoa ja säilymistä. Toimitiloista ja kiinteistöistä luovutaan niiden käypää hintaa vastaan. Ensisijaisesti toimitilat ja kiinteistöt asetetaan julkisesti myytäviksi esimerkiksi huutokaupaten. Julkisesta myynnistä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli se markkinatilanne ja toimitilan tai kiinteistön erityisluonne huomioiden on tarkoituksenmukaista.

Päätösehdotus

Toimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Tanevest Oy:n tarjouksen ja luovuttaa osoitteessa Rajamäentie 12-14, 21800 Kyrö sijaitsevan Rajamäentien vuokrataloikiinteistön (kiinteistötunnus 636-439-4-476) käsittäen maapohjan ja rakennukset sekä olemassa olevat kunnan ja asukkaiden väliset vuokrasopimukset Tanevest Oy:lle 268 000 euron kauppahintaan. Lisäksi kunnanhallitus päättää käyttää kiinteistöstä saatavat rahavarat sekä toteutumattomasta investoinnista säästyvät määrärahat uuteen asuntotuotantoon.

Päätös

Toimikunta hyväksyi päätösehdotuksen.