

Tekninen lautakunta	§ 71	20.06.2018
Kunnanhallitus	§ 272	20.08.2018
Tekninen lautakunta	§ 104	20.11.2019
Kunnanhallitus	§ 388	16.12.2019
Kunnanhallitus	§ 52	02.03.2020
Kunnanhallitus	§ 78	30.03.2020
Kunnanhallitus	§ 131	04.05.2020

Kiuasranta / Kiinteistön myyntitoimet

1098/10.04.07/2018

Tekla 20.06.2018 § 71

Kiinteistö Oy Kiuasranta on Kiukaisissa osoitteessa Eurakoskentie 7 sijaitseva kunnan omistama rivitaloyhtiö. Siinä on kaksi erillistä rivitalorakennusta, joissa on yhteensä 12 asuntoa.

Talot ovat valmistuneet 1964 - 1966 ja niissä on suoritettu peruskorjausta vuonna 1986 sekä tarpeen mukaan huoneisto- ja osakorjauksia. Kiinteistön pinta-ala on yhteensä n.1.150 m².

Monissa asunnoissa on ollut kosteusongelmia, johtuen vanhoista toimimattomista rakeneratkaisuista tai putkistovuodoista. Vaurioista johtuen kiinteistöihin tehtiin laaja kosteumittaus osittain rakenteita avaten maaliskuussa 2017. Tutkimuksen suoritti Satakunnan Rakennekuivaus Oy. Tutkimuksessa havaituista lukuisista kosteusvauriokohdista ja rakennuksen yleisestä huonosta kunnosta johtuen, tehtiin myöhemmin elokuussa 2017 kustannusarvio molempien kiinteistöjen peruskorjauksesta.

Tarvittavan peruskorjauksen kokonaiskustannusarvioksi muodostuisi n. 1.600.000 €. Korjausaste tulisi olemaan 75 - 80 % ja kaikkia rakenteellisia ongelmia ei saada pysyvästi ratkaistua.

Tällä hetkellä kiinteistön käyttöaste on 50%. Asunnoilla ei ole viime aikoina ole ollut kysyntää.

Johtuen kiinteistön korkeasta korjausvelasta ja vähäisestä käyttöasteesta on eri vaihtoehtoina :

- tehdä yksittäisiä korjauksia tarpeen mukaan
- koko kiinteistön peruskorjaus
- kiinteistön myyminen
- kaikkien asukkaiden siirtäminen yhteen taloon ja tämän jälkeen tehdä selvitys tyhjään rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä
- kiinteistön käytöstä luopuminen ja purkaminen

Tekemällä yksittäisiä korjauksia kiinteistön perustavan laatuksia ongelmia ei saada ratkaistuksi.

Valmistelu ja lisätiedot: rakennusmestari Sami Salonen, puh. 044-422 4980 ja rakennuspäällikkö Ari Jyräkoski, puh. 044-422 4882.

Ehdotus

Tekninen johtaja:

Tekninen lautakunta päättää, että Kiinteistö Oy Kiuasrannan toisen talon asukkaat siirretään toiseen rakennukseen ja tämän jälkeen aloitetaan selvitystoimet huonompikuntoisemman rakennuksen kohtalosta.

Lisäksi tekninen lautakunta esittää kunnahallitukselle, että teknisten palvelujen hallinnassa olevien asuinkäytössä olevien kiinteistöjen osalta käynnistetään selvitys käyttökelpoisten rakennusten siirtämisestä KOY Kauttuanpuiston hallintaan ja korjauskelvottomien tai tarpeettomien kiinteistöjen realisoimisesta.

Päätös

Tekninen lautakunta:

Hannu Arvola poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi, syy Kiint. Oy Kauttuanpuiston hallituksen jäsenyys.
Tämän asian käsittelyn aikana puheenjohtajana toimi Seija Ilomäki.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 20.08.2018 § 272

Valmistelu ja lisätiedot: Hallintojohtaja Kari Kankaanranta, puh. 044 422 4020.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää, että Kiuasrannan kiinteistön osalta käynnistetään rakennusten ja tontin myyntitoimet. Asukkaille kunta pyrkii mahdollisuuksien mukaan osoittamaan vaihtoehdoisen asunnon kunnan tai

Kiinteistö Oy Kauttuanpuiston asuntokannasta.

Teknisten palvelujen hallinnassa olevien asuinkäytössä olevien kiinteistöjen korjaustoimista ja realisoinneista käynnistetään erillinen selvitys myöhemmin kunnanhallitukselle tehtävän esityksen perusteella.

Päätös

Kunnanhallitus:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekla 20.11.2019 § 104

Edellä olevaan kunnanhallituksen päätökseen viitaten, tekniset palvelut ehdottaa Kiuasrannan kiinteistön asettamista yleiseen myyntiin.

Kiinteistön rakennusten korjauskustannuksista on tehty selvitys vuonna 2017 (esityslistan liitteenä). Selvitysten perusteella korjauskustannukset ovat n.2 M€.

Valmistelu ja lisätiedot: rakennuspäällikkö Ari Jyräkoski, puh. 044-422 4882.

Ehdotus

Vs. tekninen johtaja/rakennuspäällikkö:
Tekninen lautakunta esittää, että kunnanhallitus päättää

- Kiuasrannan kiinteistön asettamisesta myytäväksi,
- kiinteistön myyntitavasta kiinteistövälityksen kautta ja
- Kiuasrannan vuokralaisille tiedotetaan myyntitoimista.

Muutettu päätösehdotus/vs. tekninen johtaja, rakennuspäällikkö:
Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että

- kunta myy Kiuasrannan kiinteistön purettavaksi,
- myyntitoimet annetaan hoidettavaksi kiinteistövälittäjälle.

Päätös

Tekninen lautakunta:
Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 16.12.2019 § 388

Hallintosäännön 23 § mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden, osakkeiden ja osuuksien myynnistä ja vaihdosta valtuuston mahdollisten ohjeiden mukaan.

Valmistelu ja lisätiedot: Hallintojohtaja Kari Kankaanranta, puh. 044 422 4020.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus päättää, että kunta myy Kiuasrannan kiinteistön purettavaksi ja myyntitoimet annetaan hoidettavaksi kiinteistövälittäjälle.

Kunnanjohtajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:
Siirretään asian käsittelyä.

Päätös

Kunnanhallitus:
Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan kokouksessa tekemän muutetun päätösehdotuksen.

Khall 02.03.2020 § 52

Kiuasrannan kiinteistöä on markkinoitu myytäväksi ilman purkuvelvoitetta. Kiinteistöstä on jätetty ostotarjous. Ostaja on tutustunut kohteeseen Euran kunnan edustajien kanssa 12.4.2019 ja tutustunut sen lisäksi kiinteistössä suoritettuun kosteus-/kuntotarkastusraporttiin. Kohde on kunnoltaan erittäin heikko ja ostaja tietää sen mittavat korjaus- ja investointitarpeet sekä sattuneet vesivahingot ja niiden aiheuttamat vauriot. Myyjällä ei tarjouksen mukaisesti ole korjaus- ja investointivelvollisuuksia kohteeseen kaupan syntymiseksi eikä kaupan synnyttyä.

Kiuasrannan tilan pinta-ala on 7.700 m² ja se on voimassa olevassa Eura-
kosken rakennuskaavassa (vuodelta 1987) osoitettu AR-tontiksi eli rivitalo-
jen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontin tehok-
kuusluku on 0,30 minkä mukainen rakennusoikeus yhteen kerrokseen on
2.310 m². Käytetty rakennusoikeus on 1.150 m². Rakennusoikeutta on
noin puolet käyttämättä. Kokonaan rakentamattomana myydyn tontin
myyntihinta olisi valtuuston 25.6.2018 päätöksen mukaan 23.100 euroa.
Rivitalokiinteistöjen huono kunto (mahdollinen purku) puoltaa
ostotarjouksen hyväksymistä.

Esityslistan oheismateriaalina on ostotarjous.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus hyväksyy Jari Lehtimäen 30 250 euron tarjouksen Kiuas-
rannan kiinteistöstä ja oikeuttaa kunnanjohtajan ja hallintojohtajan teke-
mään kohteesta kiinteistökaupan.

Päätös

Kunnanhallitus:
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 30.03.2020 § 78

Jari Lehtimäki on perunut ostotarjouksensa tutustuttuaan kosteus- ja sisäil-
matekniseen tutkimukseen. Hänen mukaansa kiinteistön kunto on oleelli-
sesti huonompi kuin tutustuminen tähän antoi ymmärtää.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus päättää, että kunta jatkaa Kiuasrannan kiinteistön myyntiä
ja myyntitoimet annetaan hoidettavaksi kiinteistövälittäjälle.

Kunnanjohtajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:
Asia palautetaan takaisin valmisteltavaksi.

Päätös

Kunnanhallitus:
Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan kokouksessa
tekemän muutetun päätösehdotuksen.

Khall 04.05.2020 § 131

Kiuasrannan kiinteistöstä on tehty jälleen uusi ostotarjous. Tarjouksen on
jättänyt Toomas Veber. Hän tarjoaa kiinteistöstä 20 000 euroa.

Hallintosäännön 23 § mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden,
osakkeiden ja osuuksien myynnistä ja vaihdosta valtuuston mahdollisten
ohjeiden mukaan. 142 § mukaan valtuuston ja kunnanhallituksen
päätökseen perustuvan sopimuksen ja sitoumuksen allekirjoittaa
kunnanjohtaja ja varmentaa hallintojohtaja tai talousjohtaja tai ao.
palvelualuejohtaja, jollei kunnanhallitus ole päättänyt toisin.

Kauppa pyritään valmistelemaan ja tekemään Maanmittauslaitoksen
kiinteistövaihdannanpalvelussa, jossa myyjän osalta allekirjoittajia on yksi.

Esityslistan oheismateriaalina ostotarjous.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy Toomas Veberin 20 000 euron tarjouksen Kiuasrannan kiinteistöstä ja oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kohteesta kiinteistökaupan ja allekirjoittamaan kauppakirjan yksin.

Kunnanjohtajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:
Kunnanhallitus hyväksyy Toomas Veberin 20 000 euron tarjouksen Kiuasrannan kiinteistöstä ja oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kohteesta kiinteistökaupan ja allekirjoittamaan kauppakirjan yksin.

Kunnan ko. kiinteistöä koskevat veloitteet ja vastuut päättyvät kauppaan eikä ostaja voi enää vaatia kunnalta mitään myöhemmin.

Päätös

Kunnanhallitus:
Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan kokouksessa tekemän muutetun päätösehdotuksen.