

# Omistajaohjaus Oriveden Kotikoivu Oy:n peruskorjaushankkeisiin / jatkoajan myöntäminen / Kääjäntie 7 C-D ja Laitamontie 1 kiinteistöjen myyminen

Kaupunginhallitus 14.03.2022 § 52

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja on laatinut erilaisia ehdotuksia yhtiön peruskorjausvaihtoehtoiksi kuntotutkimusten pohjalta. Vaihtoehtoja on esitelty kaupunginvaltuuston iltakoulussa 1.2.2022 ja ne ovat oheismateriaalina kokoukseen osallistuville. Iltakoulussa nousi esiin myös tarve saada Orivedelle myös uudisrakentamista.

Peruskorjaussuunnitelman maksimivaihtoehdon mukaan kaikki suunnitellut korjaukset edellyttäisivät 11,83 milj. euron rahoitusta. Muitakin välivaihtoehtoja on selvitetty ja iltakoulussa käydyssä keskustelun pohjalta on päädytty ensisijassa 2-3 vuoden aikajänteellä ratkaisuun, jossa yhdistettäisiin peruskorjausta, kiinteistöjen purkamista, myymistä sekä uudisrakentamista. Tällöin kiinteistöjen peruskorjausten ja purkujen kustannusvaikutus yhtiölle olisi noin 2,7 milj. euroa. Lainatakauksista päättää myöhemmin kaupunginvaltuusto laaditun tarkemman kustannusarvion perusteella.

Tässä ensimmäisessä vaiheessa korjattaisiin Laitamontie 1 A-B luhtitalot sekä Viitatie 2 kiinteistö. Lisäksi ARA:lta haettaisiin lupaa purkaa Kääjäntie 7 A-B rakennus, jossa on aravarajoitukset voimassa vuoden 2022 loppuun asti. Purkuun haetaan lisäksi ARA:lta purkamisavustusta. Edelleen purettaisiin Kääjäntie 7 C-D rakennus. Laitamontie 1 C-D rakennusta yhtiö yrittäisi myydä. Kiinteistöjen peruskorjaus ja purkaminen saattavat aiheuttaa yhtiölle tarpeen järjestää korjauksen ajaksi asukkaille väliaikaisia asuntoja. Myöhemmin vuosina tehtävistä toimenpiteistä kaupunginhallitus antaa omistajaohjauksen erikseen.

Oriveden Kotikoivu Oy:n rakennuskannan uusimiseksi tulisi yhtiölle antaa myös omistajaohjaus erilaisten rakennusvaihtoehtojen suunnittelusta.

Oriveden Kotikoivu Oy:n esityksen mukaan kaikki suunnitellut peruskorjaukset edellyttäisivät yhtiön omistajana Oriveden kaupungin takausta peruskorjauksen vuoksi yhtiölle otettaville lainoille.

Oriveden kaupunki omistaa 100 % yhtiön osakekannasta, joten kaupunginhallituksen tulee konserniohjeen mukaisesti antaa kaupungin ennakkokanta mm. toimintaan nähden merkittävistä investoinneista sekä merkittävästä lainanotosta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:n peruskorjaushankkeisiin seuraavan omistajaohjauksen:

1. Laitamontie 1 A-B luhtitalossa sekä Viitatie 2 kiinteistössä voidaan käynnistää peruskorjaus,

2. Kääjäntie 7 A-B rakennukseen voidaan hakea purkamisavustusta ARA:lta ja kiinteistö voidaan purkaa avustuksen ehtojen mukaisesti,

3. Kääjäntie 7 C-D kiinteistö voidaan purkaa,
4. Laitamontie 1 C-D kiinteistö voidaan myydä,
5. peruskorjauksen tarvitseman lainan takaus käsitellään erillisellä päätöksellä sekä
6. yhtiö voi käynnistää uudisrakennusvaihtoehtojen selvityksen.

**Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotuksen kohtaan 3:**

3. Kääjäntie 7 C-D kiinteistö pyritään myymään. Ellei kiinteistöä saada myytyä 31.12.2022 mennessä, kiinteistö voidaan purkaa.

Päätös

Kaupunginhallitus antoi Oriveden Kotikoivu Oy:n peruskorjaushankkeisiin seuraavan omistajaohjauksen:

1. Laitamontie 1 A-B luhtitalossa sekä Viitatie 2 kiinteistössä voidaan käynnistää peruskorjaus,
2. Kääjäntie 7 A-B rakennukseen voidaan hakea purkamisavustusta ARA:lta ja kiinteistö voidaan purkaa avustuksen ehtojen mukaisesti,
3. Kääjäntie 7 C-D kiinteistö pyritään myymään. Ellei kiinteistöä saada myytyä 31.12.2022 mennessä, kiinteistö voidaan purkaa.
4. Laitamontie 1 C-D kiinteistö voidaan myydä,
5. peruskorjauksen tarvitseman lainan takaus käsitellään erillisellä päätöksellä sekä
6. yhtiö voi käynnistää uudisrakennusvaihtoehtojen selvityksen.

Merkittiin, että keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Eliisa Suhonen teki esityksen, että hän on kaupunginjohtajan alkuperäisen päätösehdotuksen kohdan 3. kannalla: Kääjäntie 7 C-D kiinteistö voidaan purkaa. Esitystä ei kukaan kannattanut, joten se raukesi.

Eliisa Suhonen ilmoitti kaupunginhallituksen päätökseen eriävän mielipiteen, joka on liitteenä.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Sami Kymäläinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 17.01.

Merkittiin, että elinvoimajohtaja Tuija Aro ja asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

-----

Kaupunginhallitus 12.12.2022 § 259

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginhallitus päätti 14.3.2022, että Kääjäntie 7 C-D kiinteistö pyritään myymään. Ellei kiinteistöä saada myytyä 31.12.2022 mennessä kiinteistö voidaan purkaa.

Kääjäntie 7 C-D:n myyntiä on valmisteltu ja myynti-ilmoitus saadaan julkaistua ennen vuoden loppua, mutta tarjouskilpailun tulos selviää vasta vuoden 2023 alussa. Tämän vuoksi Oriveden Kotikoivu Oy pyytää lisääaikaa myyntivaihtoehdon selvittämiseen 31.3.2023 saakka, koska myyntiin liittyvä kiinnitysrasitteiden poisto ja myyntiehtojen määrittely on vaatinut odotettua enemmän aikaa. Lisäksi kiinteistöjen vuokrasopimukset joudutaan uusimaan ja myytävä kiinteistö erottamaan omaksi vuokra-alueeksi.

Myynti on osoittautunut teknisesti haastavaksi, sillä kiinteistö on vuokrattu aikoinaan vuokrasopimuksella, johon sisältyy Ahotie 5:n, Peltotie 4-6:n ja Kääjäntien kolmen eri aikaan rakennetun rakennuksen tontit. Vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi on haettu kiinnitys, joka muodostaa sopimukselle laitostunnuksen. Panttikirjakiinnitykset puolestaan on kiinnitetty tähän yhteen yhteiseen laitostunnukseen, jonka seurauksena kaikkien mainittujen kiinteistöjen lainojen vakuutena olevat panttikirjat ovat rasitteena myös kaikkien kohteiden rasiustodistuksissa. Myös aravarajoitukset koskevat nyt kaikkia kohteita, vaikka Kääjäntie 7 C-D ei ole koskaan ollut ARA-kohde.

Jotta Kääjäntie 7 C-D voidaan myydä rasitteettomana, kaikki kiinnitykset pitää kuolettaa ja rajoitusmerkinnät poistaa. Kiinnityksistä suurin osa on jo kuoletettu, mutta muutaman kirjallisen panttikirjan löytäminen on kestänyt odottamattoman pitkään.

Valtion lainat on maksettu pois kaikista kohteista. Vain Kääjäntie 9:llä on vielä lainaa, jolla on kaupungin takaus. Koska lainoja kiinnitysvakuuksilla ei enää ole, rasiustodistuksen puhdistaminen on mahdollista.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle jatkoaikaa 31.3.2023 asti selosteosan kiinteistöjen myymistä varten.
Käsittely	<p>Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Eliisa Suhonen teki kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen, että Oriveden Kotikoivu Oy:lle ei myönnetä jatkoaikaa, vaan kiinteistö puretaan. Kaupunginhallituksen varajäsen Jari Järvenpää kannatti Eliisa Suhosen ehdotusta.</p> <p>Koska oli tehty kannatettu kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiassa on äänestettävä kaupunginjohtajan ja Eliisa Suhosen ehdotuksen välillä. Äänestystavaksi hyväksyttiin käten nosto -äänestys. Äänestyksessä kaupunginjohtajan päätösehdotusta kannattivat Reijo Kahelin, Sami Kymäläinen, Timo Raita-aho, Touko Sikala, Maija Ylistalo ja Jussi Viljanen ja Eliisa Suhosen ehdotusta kannattivat Ilkka Hjerpe, Jari Järvenpää ja Eliisa Suhonen.</p> <p>Puheenjohtaja julisti äänestyksen tuloksen ja totesi, että kaupunginjohtajan päätösehdotus on tullut hyväksytyksi kaupunginhallituksen päätökseksi äänin 6-3.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus päätti myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle jatkoaikaa 31.3.2023 asti selosteosan kiinteistöjen myymistä varten.

-----

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden Kotikoivu Oy on myynyt Kääjäntie 7 C-D:n sekä Laitamon-tie 1:n kiinteistöjä Huutokauppa.com -palvelussa ja huutokauppa päättyi Kääjäntie 7 C-D:n osalta 15.03.2023 klo 12:00 ja Laitamontie 1:n osalta 16.03.2023 klo 12:00.

Huutokaupassa hyväksyttiin korkein tarjous, mutta tarjouksen tekijän täytyy lisäksi täyttää kelpoisuusehdot, jotka arvioidaan huutokaupan ratkeamisen jälkeen tarjoajille tehtävän lisätietopyynnön mukaisilla asiakirjoilla. Jos kelpoisuusehdot eivät täytyneet, täytyi hyväksyä toiseksi korkein tarjous. Oriveden Kotikoivu Oy:n esitys kaupungin-hallitukselle on työtilassa liitteenä kokoukseen osallistuville.

Kääjäntie 7 C-D:n kiinteistöistä korkeimman tarjouksen jätti Massvane Kiinteistöt Oy. Laitamontie 1:n kiinteistöistä Oriveden Maalauspalvelu Oy. Jätettyjä tarjouksia ja tarjoajien kelpoisuusehtojen täyttymistä selvitetään tarkemmin kokouksessa.

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus totesi, että tarjoukset oli annettu yksityishenkilön profiililla, mutta lisätietopyynnön perusteella saatiin tieto yhtiöstä, jonka kanssa tarjoaja haluaa tehdä kaupan. Samoin yhtiö totesi, että muut kuin korkeimman tarjouksen tehneet eivät vastanneet lisätietopyyntöön, joten vertailua kelpoisuusehtojen täyttymisestä ei voinut tehdä. Huutokaupan voittaneista tarjouksista saatiin hieman suppeammat selvitykset kuin oli pyydetty.

Yhtiön hallitus päätti, että Oriveden Maalauspalvelun tarjouksen voidaan katsoa täyttävän kelpoisuusehdot, koska yrityksen vastuuhenkilöt on tunnettu ja ovat tehneet pitkään yhteistyötä Kotikoivun huoneistoremonteissa ja korjaushankkeissa. Tilaajavastuuasiat ja luottotiedot olivat kunnossa. Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus päätti, että Oriveden Maalauspalvelu Oy:n tarjous voidaan hyväksyä ja esittää sen hyväksymistä myös kaupunginhallitukselle.

Edelleen Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus päätti, että Massvane Kiinteistöt Oy:n tarjous ei kuitenkaan täyttänyt tarjouspyynnön mukaisia kelpoisuusehtoja. Muut Kääjäntie 7 C-D:n kiinteistöistä tarjouksen tehneet eivät enää olleet kiinnostuneita ostamaan kiinteistöä. Näin ollen kiinteistölle ei löytynyt kelpoisuusehdot täyttävä ostajaa annetussa määräajassa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle seuraavan omistajaohjauksen:

1. Laitamontie 1:n kiinteistö voidaan myydä korkeimman tarjouksen tehneelle Oriveden Maalauspalvelu Oy:lle ja
2. yhtiön tulee tehdä uusi esitys Kääjäntie 7 C-D kiinteistöistä omistajaohjauksen varten 31.5.2023 mennessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Sini Kahilaniemi oli poissa kokouksesta kello 16.42-16.44.

Merkittiin, että kokous keskeytettiin kahvitauon ajaksi tämän asian käsittelyn jälkeen kello 16.44-17.01.

-----