

Kaupunginhallitus	§ 348	18.11.2013
Kaupunginhallitus	§ 86	07.04.2014

Suorakatu 1 (Nohola) / rivitalojen myynti

118/10.00.00.03/2013

KHAL § 348

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietojen antaja:
tekninen johtaja Kari Setälä, puh. (09) 4258 3754
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Asiantuntijana kokouksessa: tekninen johtaja Kari Setälä

Karkkilan kaupungin strategian sekä toimitilastrategian toteuttamiseksi, talouden tasapainottamiseksi ja optimaalisen omistajapolitiikan harjoittamiseksi on kaupungin perusteltua luopua kiinteistöistä / huoneistoista, jotka eivät ole oman toiminnan kannalta perusteltua omistaa.

Myytäväksi esitettävä kohde sijaitsee osoitteessa Suorakatu 1, Karkkila. Tontin pinta-ala on 3157 m² ja se on Karkkilan kaupungin omistuksessa. Kohteessa on vahvistettu asemakaava, tehokkuus $e = 0,4$. Rakennusoikeudesta on käytetty 514 k-m² ja sitä on käyttämättä 748 k-m².

Tontilla on 2 kpl v. 1966 valmistuneita 1-kerroksisia, puurunkoisia pääosin tiilivuorattuja, pulpettikattoisia rivitaloja.

Asuntojen lukumäärä on 16 kpl ja asuntokoot 9 kpl 29,5 m² ja 7 kpl 23,8 m². Asunnot ovat tällä hetkellä asuinvuokrakäytössä ja pääosin vuokrattu (13 kpl vuokrattuna, 3 kpl tyhjillään, tilanne 13.11.2013). Vuokranantaja kaikissa sopimuksissa on Karkkilan kaupunki. Vuokra kaikissa vuokratuissa asunnoissa on 7,65 €/m².

Kohteen toimintatuotot (2012) olivat 35.419 € ja toimintakulut 29.631 € sekä poistot 2.235 € ja näin tilikauden ylijäämäksi muodostui 3.553 €.

WSP Finland Oy:n tekemän (31.12.2009) kuntoarvion ja PTS-suunnitelman mukaan investointitarve ko. kohteeseen vuosille 2014 - 2017 on yhteensä 300.000 - 500.000 €.

Asuinhuoneistojen kunnot vaihtelevat välillä tyydyttävä-huono, pääosa edustaa luokitusta huono.

Kohteen huonon kunnan, mutta kuitenkin hyvän sijainnin ja rakennusoikeuden vuoksi on perusteltua pyrkiä myymään kohde kokonaisuutena.

Karkkilan kaupunki on saanut kohteeseen myyntitoimeksiantotarjouksen Tuloskiinteistöt Oy:ltä. Tuloskiinteistöt Oy on Suomen vanhimpia kaupallisteolliseen neuvonantoon ja konsultointiin erikoistunut liikeyritys. Tuloskiinteistöt Oy toimii koko maassa ja he ovat toteuttaneet vastaavanlaisia myyntitoimeksiantoja ympäri Suomen. Yhtiö on allianssisuhteessa maailman suurimman yksityisesti omistetun kiinteistöalan yhtiöön Cushman & Wakefieldiin, joka toimii 80 maassa.

Tuloskiinteistöt Oy:ltä saadun tarjouksen mukaan toimeksisaajan palkkio on kiinteä 10.000 euroa (alv 0 %) 190.000 euron velattomaan kauppahintaan saakka ja sen yli menevältä osalta 10 %.

Taloudelliset vaikutukset

- myyntihinta + xxx.xxx euroa
- myyntipalkkio -10.000 € + 10 % 190.000 €:n yli menevältä osalta (toteutuneesta kaupasta) (alv 0 %).

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1) asettaa kohteen Suorakatu 1 myyntiin. Kohde käsittää kaksi rivitaloa tontteineen. Menettely on tarjousmenettely ja kaupunginhallitus pidättää itsellään oikeuden perustelluista syistä hylätä kaikki tarjoukset. Myynti koskee kohdetta kokonaisuutena.

2) hyväksyä Tuloskiinteistöt Oy:n myyntitoimeksiantotarjouksen, jossa toimeksisaajan palkkio on 10.000 euroa (alv 0 %) 190.000 euron velattomaan kauppahintaan saakka ja sen yli menevältä osalta 10 %.

3) hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely:

Tekninen johtaja selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Timo Palenius saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 16.14.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Mika Tallgren saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 16.24.

Keskustelun kuluessa Raino Velin ehdotti Lea Peltolan kannattamana seuraavaa: Kohde laitetaan kaupungin omasta toimesta myyntiin ja asukkaille annetaan ensiksi lunastusoikeus.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaehdotus, mikä hyväksyttiin, joten on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti äänestyksen toimitettavaksi kädennostoäänestyksenä, mikä hyväksyttiin, ja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat

kaupunginjohtajan ehdotusta, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Raino Velinin ehdotusta, äänestävät EI.

Suoritetussa kädennostoäänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Risto Sintonen, Hannele Stenberg, Kari Laine, Marjo Hellgren, Juha Jumisko) ja 3 EI-ääntä (Lea Peltola, Erkki Lehtinen, Raino Velin).

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: tekninen johtaja

KHAL § 86

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietojen antaja:
tekninen johtaja Kari Setälä, puh. (09) 4258 3754
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Karkkilan kaupunginhallitus on kokouksessaan 18.11.2013 § 348 tehnyt päätöksen kohteen Suorakatu 1 (rivitalot 2 kpl) myyntiin asettamisesta. Samassa kokouksessa on kaupunginhallitus hyväksynyt myyntitoimeksiantosopimuksen Tuloskiinteistöt Oy:n kanssa.

Tuloskiinteistöt Oy pyysi avoimena tarjousmenettelynä kokonaishintaista tarjousta kohteen Suorakatu 1 (Nohola) ostamisesta. Tarjouskilpailun perusteena oli korkein hinta.

Tarjousten jättöaika päättyi 1.4.2014 klo 16.00, johon mennessä tarjouksia saatiin 3 kpl. Tarjouksen perustettavien yhtiöiden lukuun jättivät: Olavi Bäckström, Esko Luoma-Halkola sekä Kalevi Väisänen yhdessä Manu Laaksosen kanssa.

Tarjouskuoret avattiin suljetussa tilaisuudessa 2.4.2014 klo 8.20 alkaen. Tilaisuudessa olivat läsnä kaupunginjohtaja Juha Majalahti ja tekninen johtaja Kari Setälä.

Kaikki saapuneet tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja näin ollen vertailukelpoisia keskenään. Tarjousten vertailu on tehty tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten kokonaishintojen perusteella.

Tarjouksista tehdyn vertailun perusteella korkeimman kokonaishintaisen tarjouksen teki Olavi Bäckström 216.000 euroa.

Taloudelliset vaikutukset
- myyntihinta + 216.000 euroa

- myyntipalkkio - 12.600 euroa (alv 0 %)

Esityslistan liite

- tarjousten avauspöytäkirja 2.4.2014

- tarjousvertailu 2.4.2014

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

- hyväksyä Olavi Bäckströmin kohteesta Suorakatu 1 tekemän tarjouksen 216.000 euroa.

- delegoida kaupunginjohtajalle myyntisopimuksen neuvottelun ja allekirjoittamisen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuusto