

Kiinteistö Oy Torisuvanto osakkeiden myynti

KH 21.02.2022 § 73
3136/02.05.05.01/2022

Joensuun kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Torisuvanto nimisestä kiinteistöosakeyhtiöstä seuraavat osakkeet:

- toimisto 12 osakenumerot 3597-3962, 122 m²
- toimisto 14 osakenumerot 4179-4694, 172 m²
- toimisto 15 osakenumerot 4695-4970, 92 m²
- toimisto 16 osakenumerot 4971-5258, 96 m²
- toimisto 18 osakenumerot 5799-6164, 122 m²
- toimisto 19 osakenumerot 6165-6680, 172 m²
- toimisto 21 osakenumerot 7134-7409, 92 m²
- toimisto 22 osakenumerot 7410-7697, 96 m²
- arkisto 27 osakenumerot 9144-9258, 101 m²

Liikehuoneistojen pinta-ala on isännöitsijäntodistuksen (31.7.2021) mukaan yhteensä 1065 m²

Vuonna 1977 valmistuneen kiinteistön merkittävimmät perusparannukset ovat olleet kattohuovan uusiminen, konehuoneen (sijainti katolla) katon korjaaminen 2002, lämmönvaihtimen automatiikan uusiminen 2005, Suvantokadun ja Torikadun kulmauksen kiinteistön julkisivun korjaaminen, julkisivutiilien saumausten korjaus 2007, uusi lämmönvaihdin, sekä patteriverkoston tasapainotus, puuikkunoiden uusinta, kiinteistöautmatiikan uusinta, TK-1-6 automatiikan uusinta, pihasadevesikaivon korjaus, IV-kanavien nuohous, poistumistievalaistuksen uusinta, tontin painumien korjaaminen Torikadun puolella 2012, A-rapun kunnostus, pihan korjaus 2013, ulkoseinän ja asfaltin liitoksen raon tiivistys 2014, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2-4. krs 2017, sisäilmakorjaukset 2018 ja viemärien sukitus 2020/2021. Muutoin kohde on alkuperäisessä kunnossa ja huomioiden valmistumisajankohta, tulee kiinteistöön kohdistumaan peruskorjaustarpeita lähivuosina.

Joensuun kaupungin omistamia osakkeita vastaavat huoneistot ovat olleet pääsääntöisesti tyhjillään jo vuodesta 2018 lähtien, jolloin työllisyyspalvelut, Kela, oppilashuolto ja sosiaalitoimi joutuivat luopumaan tilojen käytöstä henkilökunnan tiloissa kokeman oireilun vuoksi. Tämän jälkeen kohteeseen ei ole saatu uusia vuokralaisia. Ainoastaan kellarikerroksen arkisto 101 m² on ollut kokoaikaisesti vuokrattuna Joensuun kaupungin konsernipalveluille asiakirjojen säilytystä varten. Joulukuussa 2021 kerroksesta saatiin vuokrattua 118,5 m² Rakennusliike Tervo Oy:lle viereisen tontin (Torikatu 19) työmaatoimintoja varten.

Kiinteistö Oy Torisuvannon osakehuoneistojen vastikekulut kaupungille ovat tällä hetkellä yhteensä 65 711,52 €/vuosi (alv. 0 %). Vuosittaisia kuluja ei ole pystytty kattamaan vuokralaisten puuttuessa. Osakkeiden tasearvo tilakeskuksen taseessa on 571.838,95 €. Koska kyseessä on osakepääoma, ei siihen kohdistu poistoja.

Koska kaupungille aiheutuu tyhjillään olevista huoneistoista vastikekuluja ja kiinteistöön on tulossa peruskorjaustarpeita, on tilakeskus valmistellut kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä. Osakkeiden myyntiin asettaminen on hyväksytty vuoden 2015 talousarviokäsitelyssä. Osakehuoneistoon on tehty kaksi kappaletta huoneistoarvioita syyskuussa 2021. Arviot olivat seuraavat; Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy 900.000 € ja Huoneistokeskus Oy 660.000 €. Arvioiden jälkeen huoneistot asetettiin myyntiin saatujen arvioiden keskihinnalla 780.000 €.

Osakehuoneistojen myynnissä oloaikana tehtiin osakehuoneistoista vain yksi tarjous ja kiinnostus tiloja kohtaan on ollut hyvin vähäinen. Korhonen Yhtiöt Oy (Y-tunnus 0167872-9) on jättänyt 10.2.2022 päivätyn ostotarjouksen, hinnaltaan 710 000 euroa. Myyjälle jäisi lisäksi vastattavaksi yllä lueteltuihin osakkeisiin

kohdistuva lainaosuus. Voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyisivät ehtoineen kaupassa uudelle omistajalle.

Valmistelija: Va. tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

myydä Korhonen Yhtiöt Oy:lle tai sen määrämälle taholle Joensuun kaupungin omistamat Kiinteistö Oy Torisuvanto nimisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet:

- toimisto 12 osakenumerot 3597-3962, 122 m²
- toimisto 14 osakenumerot 4179-4694, 172 m²
- toimisto 15 osakenumerot 4695-4970, 92 m²
- toimisto 16 osakenumerot 4971-5258, 96 m²
- toimisto 18 osakenumerot 5799-6164, 122 m²
- toimisto 19 osakenumerot 6165-6680, 172 m²
- toimisto 21 osakenumerot 7134-7409, 92 m²
- toimisto 22 osakenumerot 7410-7697, 96 m²
- arkisto 27 osakenumerot 9144-9258, 101 m²

velattomaan hintaan 710 000 (seitsemänsataakymmenentuhatta) euroa 10.2.2022 päivätyn ostotarjouksen mukaisesti.

Myyjälle jää vastattavaksi yllä lueteltuihin osakkeisiin kohdistuva lainaosuus, joka on 31.7.2021 päivätyn isännöitsijätodistuksen mukaisesti 118 362,01 €. Voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät ehtoineen kaupassa uudelle omistajalle.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Anssi Törmälä saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Anni Järvinen liittyi kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Vs. tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.