

Kunnanhallitus 12.06.2023 § 117

Kustavin kunta ja VS-Asunto Pro Oy / Timo Lehtonen ovat neuvotelleet syksystä 2022 alkaen Asunto Oy Kustavinportti -nimisen asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkeiden kaupasta. Kevään 2023 aikana on keskusteluihin noussut vaihtoehto, jossa osana kauppahintaa käytettäisiin Kärtynpellon vuokratervitalon kiinteistöä. Asunto Oy Kustavinportti omistaa keskustan alueelta rivitalotontin (304-410-1-5), jonka pinta-ala on noin 1,37 hehtaaria ja vesialueen pinta-ala noin 0,79 hehtaaria.

Osapuolet ovat neuvotelleet vaihtokirjan, jolla Kustavin kunta luovuttaa Kärtynpelto I -nimisen kiinteistön nro 304-410-0005-0088, jonka pinta-ala on 3840 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee 1975 valmistunut asuinrakennus, jossa on 10 huoneistoa. Rakennuksessa on merkittäviä korjaustarpeita ja sen kaikkien rakennusteknisten rakenteiden, rakennusmateriaalien ja talotekniikan tekninen käyttöikä on ylittynyt. Tämän vuoksi kiinteistön rakennukset luovutetaan purettavassa tai vaihtoehtoisesti vähintäänkin mittavaa korjausrakentamisesta edellyttävässä kunnossa ilman, että kunta ottaa minkäänlaista kaupanvastuuta tai muuta korvausvelvollisuutta rakennusten kunnosta ja luovutuksen saaja sitoutuu olemaan sellaisia esittämättä. Tätä tarkoittava ehto otetaan puheena olevaan vaihtokirjaan.

Lisäksi kunta maksaa VS-Asunto Pro Oy:lle /Timo Lehtoselle välirahana yhdeksänkymmentäkahdeksantuhatta (98.000) euroa, josta maksetaan käsirahana viisikymmentätuhatta (50.000) euroa jäljempänä yksilöidyn yhteistyösopimuksen tarkoittamalla tavalla.

VS-Asunto Pro Oy / Timo Lehtonen luovuttavat Kustavin kunnalle kaikki Asunto Oy Kustavinportin osakkeet.

Vaihtokirjaan otetaan lisäksi vähintään seuraavat ehdot:

- Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön ja asunto-osakeyhtiön kaikkiin osakkeisiin siirtyvät vaihtokirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- Osapuolet vastaavat siitä, että kiinteistö ja asunto-osakeyhtiön osakkeet ja asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö luovutetaan niiden vastaanottajille kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
- Osapuolet ovat tietoisia ja informoivat toisiaan muista mahdollisista kiinteistötietojärjestelmään kirjatusta rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttöoikeuden rajoituksista.
- Osapuolet ovat tutustuneet vaihtokirjassa yksilöitäviin kiinteistöä ja asunto-osakeyhtiötä koskeviin asiakirjoihin.
- Osapuolet ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei heidän luovuttamillaan kiinteistöillä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.
- Osapuolet ovat tarkastaneet heille luovutetut kiinteistöt ja niiden alueet sekä rajat. Osapuolet ovat todenneet kiinteistöjen ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- Tähän vaihtoon ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen luovuttamisesta ole tämän vaihdon yhteydessä tehty.
- Osapuolet maksavat kaupanvahvistuksesta perittävän maksun puoliksi.

Luonnos vaihtokirjaksi ja yhteistyösopimukseksi esitellään kunnanhallituksen kokouksessa tai viimeistään kunnanvaltuuston esityslistan yhteydessä.

Osapuolet tekevät erillisen yhteistyösopimuksen, jolla VS-Asunto Pro Oy / Timo Lehtonen oikeutetaan aloittamaan kiinteistön korjaukset jo ennen vaihtokirjan hyväksymistä tarkoittavan kunnanvaltuuston päätöksen lainvoimaisuutta. Mikäli vaihtokirjan allekirjoittaminen ei toteudu, kunta sitoutuu korvaamaan toteutuneet korjauskustannukset kuitteja vastaan aina 50.000 euron määräisen käsirahan määrään saakka. Mikäli vaihtokirjan tarkoittama oikeustoimi jää kokonaan toteutumatta, tehdyt korjaukset jäävät Kustavin kunnan omistukseen ilman eri korvausta.

Esittelijä vt. kunnanjohtaja Rauno Peltola

Vt. kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se

- 1) hyväksyy Kustavin kunnan ja VS-Asunto Pro Oy:n / Timo Lehtosen välisen vaihtokirjan ja
- 2) myöntää kunnanhallituksen alaiseen toimintaan 98.000 euron lisämäärärahan puheena olevien asunto-osakkeiden hankintaan sekä
- 3) valtuuttaa kunnanhallituksen puheenjohtajan ja vt. kunnanjohtajan tekemään tarvittavat muutokset sopimuksiin ennen kunnanvaltuuston kokousta.

Käsittely kokouksessa vt. kunnanjohtaja selosti asiaan liittyviä valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevia käyttö- ja luovutusrajoituksia, jonka vuoksi Kärtynpellon kiinteistöä ei ole mahdollista käyttää vaihdon välineenä puheena olevassa vaihtokirjassa.

Vt. kunnanjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi.

Kunnanhallituksen päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteltavaksi.

Kunnanhallitus 21.08.2023 § 132  
103/10.00.01/2023

Vaihtokirjassa neuvoteltu ratkaisu, jossa Kustavin kunta luovuttaisi Kärtynpelto I -nimisen kiinteistön nro 304-410-0005-0088, jonka pinta-ala on 3840 m<sup>2</sup>, edellyttää vapautuksen hakemista valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Sinällään vapautuksen hakeminen on perusteltua, koska kiinteistöllä sijaitsevassa ja vuonna 1975 valmistuneessa asuinrakennuksessa on merkittäviä korjaustarpeita ja sen kaikkien rakennusteknisten rakenteiden, rakennusmateriaalien ja talotekniikan tekninen käyttöikä on ylittynyt.

Kiinteistön perusparannusten toteuttaminen nostaisi vuokralaisten asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille enää riittäisi kysyntää.

Vaihtokaupan toteuttamisella saataisiin kunnan käyttöön monimuotoiseen asuntotuotantoon soveltuvaa tonttimaata jo nykyisen rinnalle ja asunnot säilyisivät kunnan asuntokannassa, vaikkakin yksityisessä omistuksessa.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta säädetään aravarajoituslain 16 §:ssä ja korkotukilain 18 §:ssä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi hakemuksesta myöntää vapautuksen käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta. Vapauttamista on pidetty perusteltuna sellaisessa tilanteessa, jossa huonokuntoisen talon perusparannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen enää riittäisi kysyntää. Vapautumista harkittaessa otetaan huomioon, miten omistaja huolehtii talossa olevien asukkaiden asemasta.

Nyt puheena olevassa tilanteessa vapautuva pääoma käytettäisiin asuntojen uudistuotantoon ja korjaamiseen osana kunnan asuntokannan uudistamista ja monipuolistamista.

Edellä olevien seikkojen vuoksi on perusteltua hakea käyttö- ja luovutusrajoitusten poistamista Kärtynpelto I -nimisen kiinteistön nro 304-410-0005-0088 ja siellä sijaitsevien rakennusten osalta.

Esittelijä vt. kunnanjohtaja Rauno Peltola

Vt. kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta vapauttamista käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä valtuuttaa kunnanjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan tätä koskevan hakemuksen liitteineen.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Mirja Järvelä ja Tiina Uotila poistuivat tämän pykälän käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Täytäntöönpano vt. kunnanjohtaja