

Kiinteistö Oy Rantasalmen Vuokratalot/Omistajaohjaus Sarvitie 7 käytöstä poistaminen ja purkaminen

KHALL 03.11.2025 § 347

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Johanna Tuukkanen 050 476 5602

Kiinteistö Oy Rantasalmen Vuokratalot hallitus pyytää omistajaohjauksena lupaa kunnanhallitukselta osoitteessa Sarvitie 7 sijaitsevan 7 asunnon rivitalokohteen käytöstä poistamiseen ja purkusuunnittelun/purkamisen toteuttamiseen vuosien 2026-2027 aikana.

Kohteesta on tarkoitus irtisanoa kaikki vuokrasopimukset (24.10.2025 tilanne 4kpl) vuonna 2026 erikseen yhtiön päättämänä ajankohtana ja käynnistää kohteen alasajo, kun vuokralaiset ovat muuttaneet pois. Myöhemmin käynnistetään kohteen purkusuunnittelu ja yhtiö varastoi tai hyödyntää omiin tarpeisiinsa kaiken mahdollisen hyödynnettävän sekä myy/lahjoittaa ne osat, joilla ei katso itselleen olevan käyttöä. Tämän jälkeen kohde on tarkoitus purkaa.

Kiinteistöllä sijaitsee 7 asunnon suorasähkölämmitteinen rivitalo. Rakennus on rakennettu vuonna 1983. Kohteessa on korjattu yksittäisiä huoneistoja ja katto sekä ovia on uusittu, mutta muita merkittäviä korjauksia ei ole tehty. Kohteeseen kohdistuu korjaustarpeita ja se on jatkuvasti merkittäväällä vajaakäytöllä. Kohteen vaatimat lvi-,sähkö- ja energiaremontit nostaisivat vuokratason kohtuuttoman suureksi ja jo nyt kohteeseen on vaikea löytää vuokralaisia nykyisellä vuokratasolla. Kohde koostuu 6x2h+k+s ja 1x1h+k+s asunnoista. Koy Rantasalmen Vuokratalojen tarjonnassa on muutenkin kaikista eniten varsinkin kaksioita. Kohde on saanut Varkelta (ent.Ara) vapautuksen rajoitteista syksyn 2025 aikana.

Koy Rantasalmen Vuokratalot kirjanpidossa kohteen kirjanpitoarvo on 31.12.2024 yhteensä 113 714,92 €.

Purkaminen aiheuttaa kiinteistöosakeyhtiön kirjanpitoon tasearvoa vastaavan alaskirjaustarpeen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Leskinen Rainer

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

1. Antaa omistajaohjauksena yhtiölle luvan aloittaa Sarvitien 7 kohteen purkusuunnittelu.

2. Esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto hyväksyy kohteen käytöstä poistamisen ja purkamisen vuosien 2026–2027 aikana, ja antaa yhtiölle luvan toteuttaa toimenpiteet kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun ja edellyttää yhtiöltä kiinteistöohjelmaa.

Pöytäkirjan merkittiin, että kunnanhallituksen jäsenet Mauri Wessman ja Ulla Sallinen eivät esteellisinä (yhteisöjäävi) osallistuneet asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon vaan he olivat poissa tämän asian käsittelyn ajan.

Asian käsittelyyn osallistui varajäsen Pia Vokkolainen (M. Wessmanin varajäsen).

KHALL 08.12.2025 § 404
469/02.07.00/2025

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Johanna Tuukkanen 050 476 5602

Kiinteistö Oy Rantasalmen Vuokralat hallitus pyytää omistajaohjauksena lupaa kunnanhallitukselta osoitteessa Sarvitie 7 sijaitsevan 7 asunnon rivitalokohteen käytöstä poistamiseen ja purkusuunnittelun/purkamisen toteuttamiseen vuosien 2026-2027 aikana.

Kohteesta on tarkoitus irtisanoa kaikki vuokrasopimukset (24.10.2025 tilanne 4kpl) vuonna 2026 erikseen yhtiön päättämänä ajankohtana ja käynnistää kohteen alasajo, kun vuokralaiset ovat muuttaneet pois. Myöhemmin käynnistetään kohteen purkusuunnittelu ja yhtiö varastoi tai hyödyntää omiin tarpeisiinsa kaiken mahdollisen hyödynnettävän sekä myy/lahjoittaa ne osat, joilla ei katso itselleen olevan käyttöä. Tämän jälkeen kohde on tarkoitus purkaa.

Kiinteistöllä sijaitsee 7 asunnon suorasähkölämmitteinen rivitalo. Rakennus on rakennettu vuonna 1983. Kohteessa on korjattu yksittäisiä huoneistoja ja katto sekä ovia on uusittu, mutta muita merkittäviä korjauksia ei ole tehty. Kohteeseen kohdistuu korjaustarpeita ja se on jatkuvasti merkittävällä vajaakäytöllä. Kohteen vaatimat lvi-, sähkö- ja energiaremontit nostaisivat vuokratason kohtuuttoman suureksi ja jo nyt kohteeseen on vaikea löytää vuokralaisia nykyisellä vuokratasolla. Kohde koostuu 6x2h+k+s ja 1x1h+k+s asunnoista. Koy Rantasalmen Vuokralojen tarjonnassa on muutenkin kaikista eniten varsinkin kaksioita. Kohde

on saanut Varkelta (ent.Ara) vapautuksen rajoitteista syksyn 2025 aikana.

Koy Rantasalmen Vuokratalot kirjanpidossa kohteen kirjanpitoarvo on 31.12.2024 yhteensä 113 714,92 €.

Purkaminen aiheuttaa kiinteistöosakeyhtiön kirjanpitoon tasearvoa vastaavan alaskirjaustarpeen.

Omistajapoliittisen linjauksen mukaan yhtiölle on asetettu tavoitteeksi mm.

- 2-3 heikkokuntoisimman kohteen poistaminen asuntokannasta
- vuokrausasteen nostaminen 90%:tiin
- 10% energiasäästö

Tämän kohteen osalta poistaminen muulla tavoin kuin purkamalla on riskinä alueen levottomuuden lisääntyminen ja kohteen ylläpidon laiminlyönti, joka vaikuttaa muihin saman pihapiirin kohteiden viihtyisyyteen.

Tämä kohde on jatkuvasti vajaa käytöllä ja laskee merkittävästi kokonais- täyttöastetta ja myös kustannukset ovat suuret tyhjien asuntojen osalta koska suorasähkölämmitteisenä on niissä pidettävä lämmöt päällä yhtiön toimesta putkirikkojen välttämiseksi. Koko asuntokannan täyttöprosentti on 86% ja tämän kohteen 39% tällä hetkellä.

10% energiasäästö hyvin vaikeaa sekä kallista toteuttaa tällaisella rakenteella toteutetussa suorasähkölämmitteisessä talossa. Todennäköisesti energiatehokkuuskorjaukset eivät tee kohteesta suositumpaa vuokralaisten näkökannasta, mutta niillä olisi tuntuva vaikutus vuokran määrään.

Korjausvelan priorisointi ja rahoitusratkaisut tukevat kohteen poistamista asuntokannasta.

Vuokratalojen kohteissa on eniten kaksioita ja tässäkin kohteessa on 6kpl niitä. Kaksioita myös on koko asuntokannassa eniten tyhjänä.

Oheismateriaalina kohteen kuntoarvio. Huomioitava myös kuntoarvion valmistumisen jälkeen yksi asunto käyttökelvoton putkivuodon takia, jonka korjauskustannus vakuutuskorvaustenkin jälkeen olisi kohtuuttoman suuri.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Leskinen Rainer

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

1. Antaa omistajaohjauksena yhtiölle luvan aloittaa Sarvitien 7 kohteen purkusuunnittelu.
2. Esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto hyväksyy kohteen käytöstä poistamisen ja purkamisen vuosien 2026–2027 aikana, ja antaa yhtiölle luvan toteuttaa toimenpiteet kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti antaa omistajaohjausta yhtiölle, että:

1. yhtiö asettaa Sarvitie 7 myyntiin sekä sen lisäksi antaa luvan aloittaa Sarvitien 7 kohteen purkusuunnittelun, jos myynti ei toteudu.
- 2) kunnanvaltuusto ennakollisesti hyväksyy Sarvitie 7 kohteen liittymät, rakennuksen ja määriteltävän tontin kaupan, siten että kauppa voidaan tehdä korkeimman tarjouksen jättäneen kanssa sekä kunnanvaltuusto valtuuttaa tarvittaessa kunnanhallituksen päättämään kaupan ehtojen hyväksymisestä ja tarkemmista ohjeista.
- 3) kunnanvaltuusto ennakollisesti hyväksyy kohteen käytöstä poistamisen ja purkamisen vuosien 2026-2027 aikana, ja antaa yhtiölle luvan toteuttaa toimenpiteet kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti, mikäli kohdetta ei saada myytyä.

Pöytäkirjaan merkittiin, että kunnanhallituksen jäsenet Mauri Wessman ja Ulla Sallinen eivät esteellisinä (yhteisöjäävi) osallistuneet asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon vaan he poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Asian käsittelyyn osallistui varajäsen Marja Riitta Linnaranta (U.Sallisen varajäsen).

Asiantuntijana kokouksessa kuultiin kiinteistöpäällikkö Johanna Tuukkasta.
