

Kiinteistö Oy Rukapörssi lomahuoneiston osakkeet (Kokko-Ruka), salkutus ja myynti

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 477

Valmistelija

Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja toimitilasihteeri Outi Wikström

Kokkolan kaupunki omistaa Kuusamon Rukalla lomahuoneiston. Huoneisto sijaitsee Kuusamon kaupungin Rukajärven kylässä osoitteessa Ukkoherrantie 8, 93825 RUKATUNTURI.

Kokkolan kaupunki hankki 18.11.1991 allekirjoitetulla kauppakirjalla Kiinteistö Oy Rukapörssin osakkeet 1053 – 1095, jotka oikeuttavat talossa 8 huoneiston 3 hallintaan.

Tietoja kohteesta:

- huoneiston tunnus: 8/3
- Kokko-Ruka
- yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus: asuinhuoneisto
- huoneistotyyppi: 2h + k + s + lisäksi parvi 25 m²
- pinta-ala: 45 m² (ei tarkistusmitattu)
- osakkeiden numerot: 1053 - 1095 (43 kpl)
- valmistumisvuosi 1990
- kuntotarkastus tehty 21.11.2023

Liite A kartta

Oheismateriaalina valokuvat

Kaupunginvaltuusto § 217 / 1990 päätti, että vuoden 1990 kannustuslisämääräraha käytetään lomaosakkeen hankkimiseen. Kaupunginhallitus 7.1.1992 § 18 päätti siirtää myös vuoden 1991 kannustuslisämäärärahan vuoden 1992 tileille (osakkeet) käytettäväksi toisen lomaosakkeen hankintaan. Joten Kokkolan kaupunki omistaa kaksi erillistä lomaosakehuoneistoa Kiinteistö Oy Rukapörssistä, jotka oikeuttavat lomahuoneistojen 8/3 (Kokko-Ruka) ja 3/3 (Terva-Ruka) hallintaan.

Kaupunginhallitus 24.6.1991 § 490 linjasi lomaosakkeiden osalta, että ne luovutetaan henkilöstöhallinnon käyttöön henkilöstön virkistystarkoituksiin.

Viime vuosina on noussut vahvasti esille molempien lomahuoneistojen remontointi- ja peruskorjaustarve sekä irtaimiston päivitystarve. Yhteistoimintaryhmässä on käsitelty lomahuoneistojen tilannetta ja tulevaisuuden ratkaisuvaihtoehtoja Ytr 6.10.2022 § 41 sekä Ytr 4.4.2024 § 21.

Molempiin Rukan lomahuoneistoihin on teetetty kuntotarkastus 21.11.2023. Kuntotarkastusraporttien perusteella kumpikin lomahuoneisto on yhtä huonossa kunnossa. Suurin osa kunnostusta vaativista asioista on yhtiön vastuulla olevia rakenteenteellisiä kunnostus- ja korjaustarpeita, joita ei ole tehty ajallaan eikä niitä myöskään ole mainittu tulevista kunnostussuunnitelmissa. Kannanottoa pyydetty Kokkolan kaupungin kaupunkitoimitilojen isännöitsijältä ja rakennustekniseltä asiantuntijalta. Kaupunkitoimitilojen asiantuntijat suosittelevat harkitsemaan lomahuoneistojen myyntiä niiden merkittävän peruskorjaustarpeen vuoksi.

Ytr 4.4.2024 § 21 päätti esittää, että kaupunkiympäristön tilatiimi käsittelee asian ja käynnistäisi lomaosakkeiden myyntiprosessin. Myynnistä saatavat myyntitulot tulisi kohdentaa uuden lomahuoneiston/lomahuoneistojen hankintaan tai vuokraamiseen.

Tilatiimi käsittelee asiaa 8.10.2024 kokouksessaan. Tilatiimi esittää, että lomahuoneistojen remontointi- ja peruskorjaustarpeet huomioiden Kiinteistö Oy Rukapörssin lomahuoneiston 8/3 hallintaan oikeuttavat osakkeet salkutetaan ryhmään 4 (luovutaan) ja asetetaan myytäväksi Huutokaupat.com myyntialustalla.

Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää, että Kiinteistö Oy Rukapörssin lomahuoneiston 8/3 hallintaan oikeuttavat osakkeet salkutetaan ryhmään 4 (luovutaan) ja asetetaan myytäväksi Huutokaupat.com myyntialustalla.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 25.11.2024 § 503

Oheismateriaalina kuvat, kuntotarkastus, energiatodistus, kunnossapitotarveselvitys 2024-2028 ja rakennusteknisen asiantuntijan yhteenveto tarkastusraporteista.

Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää, että Kiinteistö Oy Rukapörssin lomahuoneiston 8/3 hallintaan oikeuttavat osakkeet salkutetaan ryhmään 4 (luovutaan) ja asetetaan myytäväksi Huutokaupat.com myyntialustalla.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 08.09.2025 § 368

Valmistelija

Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja toimitilasihteeri Outi Wikström

Huutokaupat.comissa päättyi 10.5.2025 Kiinteistö Oy Rukapörssi 8/3 (Kokko-Ruka) asuinhuoneisto-osakkeita koskeva huutokauppa. Kohteen myynti on edennyt seuraavasti:

- tasearvo: 86 616,78 € (tilanne 17.3.2025)
- myynti aloitettu 14.3.2025 klo 15:01
- huutokauppa päättyi 10.5.2025 klo 21:35
- katsottu 8 724 kertaa
- seuraajia 309 kpl
- tarjouksia 123 kpl
- tarjoajia 19 kpl
- kohteen yleisesittelyt: 28.3.25 klo 14-15 (1 kävijä), 25.4.25 klo 14-15 (4 erillistä ryhmää). Yksi erillinen näyttö
- korkein tarjous 85 000 €

Oheismateriaalina myynti-ilmoitus.

Kohteen salkutuspäätös myyntiä varten on tehty kaupunginhallituksessa 25.11.2024 § 503. Tilatiimi on käsitellyt Kiinteistö Oy Rukapörssi 8/3 asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiä aikaisemmissa kokouksissaan sekä korkeinta tarjousta 13.5.2025 kokouksessaan. Tilatiimin kokouksissa on asiaa pohdittu useasta eri näkökulmasta.

Kohteen korkeimman tarjouksen ja talousluvut huomioiden tilatiimi ehdottaa korkeimman tarjouksen (85 000 euroa) hylkäämistä, mutta ehdottaa mahdollisuutta käydä hintaneuvottelu korkeimman tarjouksen tehneen kanssa, mikäli siihen on kiinnostusta.

Kiinteistö Oy Rukapörssi 8/3 asuinhuoneisto-osakkeista korkeimman tarjouksen tehneen kanssa on käyty hintaneuvottelut, eikä tarjoaja ole valmis korottamaan hintaa.

Hallintosäännön § 29 kohta 4b:n mukaan kaupunginjohtaja on oikeutettu tekemään päätös kiinteän omaisuuden myynnistä, kun kiinteistö on hyväksytty myytäväksi kaupunginhallituksen hyväksymässä tavoitteellisessa tilasuunnitelmassa ja kauppahinta on alle 200 000 euroa.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus puoltaa, että Kiinteistö Oy Rukapörssi 8/3 asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tarjottu hinta 85 000 euroa hylätään ja kohteen myynti keskeytetään.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 19.01.2026
872/02.07.00/2021

Valmistelija

Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja toimitilasihteeri Outi Wikström

Solmittu paikallisen välittäjän, LKV Ruka:n, kanssa toimeksiantosopimus kohteen välitystyöstä alkaen 24.11.2025 neljän kuukauden jaksoissa niin, että se voidaan irtisanoa viimeistään yksi kuukausi ennen seuraavan sopimuskauden alkamista.

- myynti aloitettu 24.11.2025
- tasearvo 86 616,78 € (tilanne 17.3.2025)
- toimintakulut noin 3 700 €/vuosi
- pyyntihinta 134 000 €

Yksityishenkilö on korottanut tarjouksensa 9.1.2026 vastaamaan Kokkolan kaupungin tekemää 132 000 € vastatarjousta Kiinteistö Oy Rukapörssiin huoneisto 8/3:n hallintaan oikeuttavista osakkeista 1053-1095. Alkuperäinen tarjous 8.1.2026 oli 128 000 €, johon Kokkolan kaupunki teki vastatarjouksen 132 000 €.

Tilatiimi on käsitellyt Kiinteistö Oy Rukapörssi 8/3 asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiä aikaisemmissa kokouksissaan sekä 9.1.2026 tehtyä tarjousta sähköpostikokouksessaan 12.-13.1.2026. Tilatiimi ehdottaa tarjouksen 132 000 € hyväksymistä.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus puoltaa, että Kiinteistö Oy Rukapörssi 8/3 asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tarjottu hinta 132 000 euroa hyväksytään ja kohde myydään tarjouksen tehneelle.

Päätös