

OBe 12.2.2020

RANSKAN TALON VUOSIKOKOUS 2020

AIKA: tiistaina 5. helmikuuta 2020, klo 18.00

PAIKKA: Ahoilla, Vipusentie 4, Käpylä

PAIKALLA: Anneli, Markku, Martin, Pekka, Pirkko ja Outi

PÖYTÄKIRJA

1. Kokouksen avaus

Pirkko avasi kokouksen noin 18.15.

2. Puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Martin valittiin puheenjohtajaksi, Outi sihteeriksi.

3. Esityslistan hyväksyminen

Hyväksyttiin Pirkon laatima ja etukäteen jakama asialista muutoksitta.

4. Edellisen kokouksen pöytäkirja

Todettiin, että kesäkokouksen pöytäkirja oli jo kiertänyt sähköisesti hyväksyttävänä.

5. Isännöitsijän vuosiraportti vuodelta 2019

Pirkon raportti oli jaettu etukäteen kaikille osakkaille. Raportti kattoi syyskauden 2019, koska kevätkauden raportti oli jaettu ja käsitelty kesäkokouksessa. Käsiteltiin raportissa mainittuja asioita seuraavasti:

- Julkisivun ikkunaluukkujen vaihto ja ulko-oven kunnostussopimus
Asia käsiteltiin tarkemmin asiakohta 7 yhteydessä.
- Talon myyntihinta-arviot
Isännöitsijä on tiedottanut kiinteistövälittäjiltä saaduista arvioista osakkaille. Ks. myös asiakohta 8.
- Vesilaitoksen työt
Vesilaitoksen asennusten jälkeen vesimittari luetaan kadulla: 1. mittari ulko-ovesta tultaessa vasemmalla. Talon veden avaaminen ja sulkeminen täytyy tehdä entisestä paikasta sisällä.
- Notaari
Todettiin tyydytyksellä, että vanha notaari (notaaritoimiston esimies) puhuu englantia ja on ollut halukas tapaamaan Ahoja.

Kokouksen osanottajat kiittivät Pirkkoa jälleen kerran perusteellisesti ja erinomaisesti hoidetusta isännöinnistä.

6. Taloudenhoitajan katsaus vuodelta 2019

Pekka oli jakanut ennen kokousta osakkaille tuloslaskelman ja katsauksen vuodelta 2019. Hän kertoi vuoden olleen hyvän: käyntikertoja oli ollut ennätysellinen määrä ja niistä saaduilla maksuilla oli voitu kattaa myös osa ikkunaremontin ennakkomaksusta. Vesimaksun edelliseen vuoteen verrattuna huomattava kasvu johtuu Veolian vaihtelevista laskutuskäytännöistä. Ylijäämää on jonkin verran käytettäväksi ikkunaremonttiin.

Tilinpäätös hyväksyttiin kiittäen Pekkaa hyvästä taloudenpidosta.

7. Hankinnat ja korjaukset

a) Ikkunaluukut ja ulko-ovi

Isännöitsijä kertoi, että Franck Decramer maalaa ja asentaa luukut saatuaan ne puuvalmiina Toulouseen alihankkijalta. Hänelle on kerrottu ensimmäisten vieraiden saapuvan usein maaliskuussa, ja hänestä on kokemus luotettavana toimittajana. Keskusteltiin urakkasuorituksen muodollisesta vastaanottamisesta, joka tarvitaan ennen loppulaskun saantia. Todettiin, että olisi kohtuullista pyrkiä maksamaan urakka mahdollisimman pian työn valmistuttua.

Päätettiin, että ellei keväälle tule vierailijoita, vastaanottotarkastus voidaan suorittaa valokuvien perusteella. Valtuutettiin Markku lähettämään asiaa koskeva viesti FD:lle.

b. Keittiön pesuallas.

Päätettiin siirtää altaan korjaus myöhemmäksi. Päätettiin kuitenkin kysyä Franck Decramerilta, pystyisikö hän ikkunaremontin yhteydessä poistamaan loput mosaiikkilaatat ja pinnoittamaan altaan esim. jollain vesitiiviillä silotteella alle 100 euron hintaan.

c. Ötökät

Pirkko kertoi, että myrkytyksen jälkeen yläkerrasta oli löytynyt yksi keittiön tuoli, jossa ötökät olivat ilmeisesti töissä. Pekka oli myrkyttänyt tuolin, eikä talolla tietävästi tällä hetkellä ole saastuneita huonekaluja.

Päätettiin pyytää vierailijoita tarkkailemaan tilannetta huonekalujen ja varsinkin pohjakeroksen puolipaneelin osalta ja myrkyttämään ao. kohdat ötököitä havaitessaan. Siveltävää myrkkyä on varastossa.

d. Muuta korjattavaa

Todettiin, ettei muita korjauksia ole tulossa tälle kaudelle.

8. Talon omistukseen liittyvät asiat

Asiakohdasta käytiin pitkähäkö keskustelu.

Syksyllä kiinteistövälittäjiltä oli saatu talon hinta-arvioita sekä arvio myös siitä, että talo on myytävissä, jos hinta on oikea.

Todettiin, että osakkaiden näkemysten välillä on tässä asiassa suurta hajontaa: yksi osakas toivoo tilanteen säilyttämistä ennallaan, pari välitöntä myyntiä ja loput ovat tältä väliltä. Yhtä osakasta lukuun ottamatta kaikki muut ovat valmiita tutkimaan talon myyntiä jollain aikavälillä ja ainakin 8 osakasta varsin piankin. Näkemys aikavälin pituudesta vaihtelee yhdestä neljään-viiteen vuoteen.

Näkemykset vaihtelevat myös sen suhteen, yritettäisiinkö talo myydä kokonaisuutena ulkopuoliselle taholle, vai olisiko kyse myynnistä osuus kerrallaan. Selvää on, että aivan ulkopuoliset eivät ole kiinnostuneita ostamaan yksittäisiä osuuksia. Välittävä kanta voisi olla näiden kahden mallin yhdistelmä: talon myynti kokonaisuutena uudelle ryhmälle, joka muodostuisi talon säilyttämistä kannattavista osakkaista ja heidän lähipiiristään.

Keskusteltiin myös omistusmuodon vaikutuksesta talon tai yksittäisten osuuksien myyntiin. Todettiin aiempien selvitysten perusteella näyttävän siltä, että ranskalainen ”asunto-osakeyhtiö” SCI (Société civile immobilière) voisi oleellisesti helpottaa omistusten siirtoja. Nykyisen osakassopimuksen juridinen status on heikko, ja Ranskan lain mukaan noudatettavista päätöksentekomenettelyistä on osakkaiden keskuudessa epäselvyyttä. SCI:ssä pelisäännöt olisivat selvät. Epäselvyyttä on kuitenkin siitä, mitä

SCI:hin siirtyminen merkitsisi käytännössä sekä mitkä olisivat siihen liittyvät menettelyt, niiden kustannukset ja vaatima aika. Aiemmin on selvitetty myös suomalaisen osakeyhtiön mahdollisuutta omistajana, sekin on syytä vielä pitää mielessä.

Pidettiin tärkeänä koettaa etsiä ratkaisua, joka voisi sovittaa yhteen osakkaiden erilaiset tavoitteet.

Omistusmuotoja on selvitelty jo vuosia, ja eteenpäinmeno vaatii nyt konkretiaa. Tätä varten tarvitaan lisätietoa ranskalaisesta yhteisöomistuksesta vs. suomalainen yhteisöomistus.

Ulkopuolisen asiantuntijan neuvot olisivat tässä tarpeen, sisäisin selvittelyin ei enää päästä eteenpäin. Cerét:n notaarin lisäksi olisi hyödyllistä selvittää asiaa Suomessa suomeksi.

Päätettiin selvittää siirtymistä yhteisöomistukseen joko ensi askeleena tai osana talon myyntiä. Pyritään löytämään ensiksi suomalainen, ranskalaiseen kiinteistöoikeuteen perehtynyt juristi, jolta varataan tunnin konsultointiaika. Konsultoinnissa pyritään saamaan perusteltu näkemys nykyisen omistusmuodon juridisesta tulkinnasta sekä suomalaisen ja ranskalaisen yhteisöomistuksen mahdollisuuksista, eduista ja haitoista sekä merkityksestä erityisesti osakasyhteisön päätöksenteossa. Erityisesti tarvitaan tietoa omistusoikeuden siirroista eri omistusmuodoissa sekä yhteisöomistukseen siirtymisen menettelyistä ja kustannuksista. Valtuutettiin Martin, Pekka, Pirkko ja Outi etsimään sopiva suomalainen, kohtuuhintainen juristi ja käymään lyhyt (n 1 t) konsultaatio hänen kanssaan. Pekka sisällyttää konsultaation kustannukset vuoden 2020 tulo- ja menoarvioon. Konsultaatioon osallistuvat raportoivat sen tuloksista muille osakkaille.

Suomalaisen juristin konsultaation jälkeen määritellään ranskalaiselta notaarilta kysyttävät täsmälliset kysymykset osakkaiden ylimääräisessä kokouksessa tai sähköpostitse. Ahot varaavat Cerét:n notaarilta (ei apulaiselta) ajan heinäkuun vierailunsa aikana.

Seuraavista askeleista päätetään juristi- ja notaarikonsultaatioiden jälkeen kesäkokouksessa.

9. Taloudenhoitajan esitykset

o Talousarvio vuodelle 2020

Hyväksyttiin taloudenhoitajan ennen kokousta toimittama talousarvioluonnos muutoksella, että taloudenhoitaja sisällyttää talousarvioon sen tuloarvion puitteissa konsultaatioiden arvioidut, kohtuulliset kustannukset.

o Vuoden 2020 osuusvastike

Päätettiin osuusvastikkeen suuruudeksi 300,-€/osakas ikkunaremontin loppulaskun ja juristikonsultaatioiden kustannuksia varten. Kesäkokous arvioi vuoden tulovirtaa ja päättää tarvittaessa toisen osuusvastikkeen keräämisestä.

10. Talon isännöitsijän ja taloudenhoitajan valinta vuodelle 2020

Puheenjohtajan ehdotuksesta nykyinen isännöitsijä ja taloudenhoitaja valittiin yksimielisesti ja kiittäen jatkamaan tehtävissään.

11. Muut mahdolliset asiat

Muita asioita ei ollut.

12. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 20.47.