

## **Iniön terveystalon myynti ja muutto entiseen päiväkotirakennukseen**

Kaupunginhallitus 05.09.2022 § 227  
1357/02.02.00/2021

### **Valmistelija**

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupungin omistamien tilojen tehostaminen suoritetaan kiinteistöryhmän raportin perusteella. On muodostettu kokonaisvaltainen esitys kiinteistöjen realisoimiseksi.

Iniön terveysasemarakennus on valmistunut 1988. Rakennus on puurakenteinen, peltikattoinen, lämmitysmuotona öljylämmitys ja rakennuksessa on ilmastointi. Kokonaisuus on suuruudeltaan suuruusluokkana 220 m<sup>2</sup> ja sisältönä terveystilat, informaatiopalvelut, vuokra-asunto ja rakennusvalvonnan käyttämät tilat.

Vuokra-asunnon 2 h+k osuus on 69 m<sup>2</sup> ja muut toiminnot on kiinteästi yhteensovitettu kokonaisuuteen.

Tontin koko on 3 397 m<sup>2</sup> ja se on kaavamerkinnältään AT.

Rakennuksen realisoinnin perustelut pohjautuvat rakennuksen keskeiseen sijaintiin. Lähellä ovat vierasvenesatama, kauppa ja terveystilat. Rakennus soveltuu asumiseen ja pienimuotoiseen yritystoimintaan. Rakennuksen tekninen kunto on kohtuullisen hyvä, jolloin pienillä investoinneilla päästään ilman suuria investointeja vuosia eteenpäin.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo on suuruusluokkaa 0,85 M€ ja tekninen arvo on suuruusluokkaa 0,63 M€. Korjausvelan arvioitu arvo on 0,02 M€. Kirjanpitoarvo on tasolla 61 000 €. Käyttöbudjetin suuruusluokka on 45 000 €.

Rakennukseen on tehty peruskorjaukset, jotka muodostavat rakennukselle kohtuullisen teknisen kunnan vuosiksi eteenpäin. Kuntoluokan arvo on tasolla 73 %.

Realisoimisprosessin korvaavat tilat muodostuvat terveystiloiden, informaatiotilojen ja rakennusvalvonnan käyttämien tilojen siirtäminen ensisijaisesti aikaisemman päiväkodin tiloihin. Korjatut tilat vaativat muutoksia. Kokonaisuutena korvaavien tilojen muodostaminen aiheuttaa kohtuullisen kustannuskertymän arvioituna suuruusluokkana 120 000-145 000 €. Rakennuksen sisäinen vuokra muodostuu tasolle 37 000 € vuodessa, jolloin se on taloudellisesti sopiva hyvinvointialueen vuokraukseen vertailuvuokrahintana nykyiset tilat 38 000 €.

Rakennuksen myyntihinnaksi arvioidaan erittäin karkealla suuruusluokalla muuttuvassa markkinatilanteessa 150 000-190 000 €.

Laskettaessa myyntihinnan ja korvaavien tilojen muutostyön kustannusten erotus saadaan positiivinen kertaluonteinen tulo suuruusluokkana 40 000 €. Käyttökustannusten poistuminen lisää vuositasolla positiivista tulosta 45 000 € ja kertyvä korjausvelka vältetään.

Taloudellinen optimointi on mahdollista toteuttaa, kun ei ole ehdotonta tarvetta olevan suuruusluokan palvelutuotannon tiloille.

<b>Oheismateriaali</b>	Asemapiirustus Pohjapiirustus ja muutos A Karttaote Kiinteistörekisteriote Iniön lautakunnan pöytäkirjanote 8.6.2022 § 13
<b>Esittelijä</b>	Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus päättää 1) että Iniön terveysasemarakennus myydään tarjousperiaatteella vuoden 2023 aikana 2) että entistä päiväkotikiinteistöä koskevat muutostyöt suoritetaan tammikuuhun 2023 mennessä.
<b>Päätös</b>	<p>Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää selvittää vuoden 2023 talousarvioon mennessä mahdollisuudet myydä terveysasemarakennus kolmannelle osapuolelle vuokra-asuntotoimintaa varten ja toissijaisesti päättää myydä rakennuksen tarjousperiaatteella.</p> <p>Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyä kaupunginjohtajan muutetun päätösesityksen. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen.</p> <p>Tekninen päällikkö Jonas Nylund ja kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl toimivat asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.</p> <p>Hanna Järvinen poistui tämän asian käsittelyn aikana klo 18.42.</p> <p>Maria Sainio poistui tämän asian käsittelyn aikana klo 19.04.</p>
<b>Jakelu</b>	Taluspäällikkö, tekninen päällikkö, kaavoituspäällikkö, maankäyttöinsinööri

---