

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 m² ja sisältönä terveyspalvelut, informaatiopalvelut, vuokra-asunto ja rakennusvalvonnan käyttämät tilat.

Vuokra-asunnon 2 h+k osuus on 69 m² ja muut toiminnot on kiinteästi yhteensovitettu kokonaisuuteen.

Tontin koko on 3 397 m² ja se on kaavamerkinnältään AT.

Rakennuksen realisoinnin perustelut pohjautuvat rakennuksen keskeiseen sijaintiin. Lähellä ovat vierasvenesatama, kauppa ja terveyspalvelut. 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 %.

Realisimisprosessin korvaavat tilat muodostuvat terveyspalveluiden, informaatiotoimintojen ja rakennusvalvonnan käyttämien tilojen siirtona 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.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Pohjapiirustus ja muutos A
Karttaote
Kiinteistörekisteriote
Iniön lautakunnan pöytäkirjanote 8.6.2022 § 13

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää
1) että Iniön terveysasemarakennus myydään tarjousperiaatteella vuoden 2023 aikana
2) että entistä päiväkotikiinteistöä koskevat muutostyöt suoritetaan tammikuuhun 2023 mennessä.

Päätös

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:
Kaupunginhallitus päättää selvittää vuoden 2023 talousarvioon mennessä mahdollisuudet myydä terveysasemarakennus kolmannelle osapuolelle vuokra-asuntotoimintaa varten ja toissijaisesti päättää myydä rakennuksen tarjousperiaatteella.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyä kaupunginjohtajan muutetun päätösesityksen. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Tekninen päällikkö Jonas Nylund ja kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl toimivat asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Hanna Järvinen poistui tämän asian käsittelyn aikana klo 18.42.

Maria Sainio poistui tämän asian käsittelyn aikana klo 19.04.

Jakelu

Taluspäällikkö, tekninen päällikkö, kaavoituspäällikkö, maankäyttöinsinööri

Utdragets riktighet bestyrks
Otteen oikeaksi todistaa

16.09.2022

Hanna-Maria Grandell
hallintopäällikkö

Kaupunginhallitus

§ 227

05.09.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 227

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.