

Kiinteistöt, joita kaupunki ei tarvitse omaan toimintaansa – Myyntilista

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 03.10.2023 § 71
803/10.03.02.02/2023

Valmistelija

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Hallintosäännön §:n 22 ”Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaoston tehtävät ja toimivalta” kohdan 8 mukaan kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaoston tehtävänä on koota kaupunginhallitukselle vuosittain luettelo seuraavana vuonna myytäviksi tai purettaviksi ehdotettavista tilapankin kohteista. Valmistelu ja kokoaminen on tehtävä vuorovaikutuksessa kaupungin muiden hallintoyksiköiden kanssa. Kiinteistöjä käyttäneet ja myynnin toimeenpanevat tahot tulee ottaa mukaan prosessiin riittävän varhaisessa vaiheessa.

Sellaisten kaupungin rakennettujen kiinteistöjen myynnistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan, päättää kaupunginhallitus. Myynnit (ilmoitukset, esittelyt, tarjouskilpailut jne.) toteuttaa mittauksen vastuualue.

Tilapankin idea lähtee taloudellisesti tehokkaan käytön tunnistamisesta. Tavoitteena on sopeuttaa kaupungin tarvitsemien kiinteistöjen määrä sellaiselle kestäväen kehityksen tasolle, että kaupungilla on varaa rakennuksiin pitkällä aikavälillä. Tehottomille kiinteistöille pyritään löytämään uusi käyttö tai aikaisempaa käyttöä tehostetaan. Vaihtoehtoisesti rakennus voidaan realisoida tai purkaa. Kaupungin rakennuskantaa eli sen omistamien ja käyttämien neliöiden määrää on erittäin tärkeää vähentää, jotta tavoite tilapalvelujen vastuualueen kustannuskehityksen rajoittamisesta voidaan saavuttaa. Tämä tavoite on erittäin tärkeä, koska taloudellinen todellisuus näyttää erilaiselta ja karulta sote-uudistuksen yhteydessä määritettyjen 3+1 vuoden jälkeen, mikä tulee vastaan jo 1.1.2026. Myyntikohteita valittaessa suuri painoarvo on kohteen koolla ja käyttökustannuksilla sekä realisoituvuudella eli sillä, että joidenkin kohteiden sijainti maantieteellisesti tai asemakaavallisesti/kaupunkikehityksellisesti on sellainen, että niiden myynti on toisia kohteita hankalampaa. Muita ennen myyntiä selvitettäviä seikkoja ovat esimerkiksi liittymät ja muiden kiinteistöjen kanssa yhteiset liittymät tai vastaavat, kaavatilanne (asemakaava/yleiskaava/rantakaava), kirjanpitoarvo, käyttökustannukset, vuokratulot, onko maantieteellinen sijainti strategisesti merkittävä vai merkityksetön, mahdolliset tulevat tarpeet, kulttuurihistorialliset arvot, onko rakennus suojeltu mahdolliseen myyntiin vaikuttavalla tavalla, kuntotarkastukset ja lausunnot.

Mikäli tiloista saatava vuokra ei kata omistajan kustannuksia, seuraa siitä seuraavia haasteita tilojen hallinnalle:

- Omaisuutta ei voida pitää pitkällä aikavälillä kunnossa siitä saatavalla vuokralla.
- Mikäli omaisuus säilyy kaupungin omistuksessa, joudutaan saadun vuokran ja menojen erotus maksamaan muiden maksamista vuokrasta.
- Mikäli selvää toimintatapaa vajeassa käytössä olevan omaisuuden tarkasteluille ei ole olemassa, omaisuudessa saattaa huomaamatta olla rakenne, jossa muiden rakennusten vuokrilla katetaan näiden taloudellisesti tehottomien rakennusten kustannuksia.

Tilapankissa ollessaan rakennukselle määritetään kustannus, joka vastaa syntyvää menokertymää. Rakennuksia ei korjata, vaan ainoastaan välttämättömästi rakennuksen kunnon säilymisestä huolehditaan korjauksin. Usein rakennus myydään ja ostaja tekee tarvittavat korjaukset.

Rakennusten realisoinnilla pyritään siis luopumaan rakennuksen omistajuudesta, jolloin sen kustannukset eivät enää rasita kaupungin omaa toimintaa tulevaisuudessa. Realisoinnissa keskeistä ovat seuraavat asiat:

- Mikä on rakennuksen alla olevan maapohjan tilanne, eli onko rakennettu kiinteistö (rakennus + tontti) selvästi myytävä yksikkö tai onko sitä mahdollisuus kehittää kohtuullisilla kustannuksilla?
- Onko rakennuksen nykyinen kunto sellainen, että myynnistä rakennuksineen saadaan enemmän kuin myynnistä pelkkänä tonttina? Mikäli rakennus ja tontti on selvästi yhdessä myytävä yksikkö tai siitä on kaavallisesti mahdollisuus kehittää sellainen, voidaan rakennus myydä markkinoilla. Mikäli taas rakennus sijaitsee sellaisella alueella, että myynti tontteineen ei ole mahdollista, tai edelleen rakennuksen kunto on niin huono, että sen myynti saattaa jopa rajoittaa myyntiä, voidaan rakennus purkaa tai se voidaan myydä markkinoille purkukuntoisena, jolloin tuleva omistaja voi tehdä päätöksen rakennuksen tulevaisuudesta.

Mikäli rakennus päätetään kaupungin omasta toimesta purkaa, voidaan rakennuspaikka myydä tontteineen, mutta mikäli rakennus on jo lähtökohtaisesti ollut tontilla, josta ei voida muodostaa myytävää yksikköä, maapohja jää kaupungin omistukseen.

Tilapankista esitetään myytäväksi kiinteistöt, joita ei tarvita omaan palvelutuotantoon ja joita ei vielä kannata purkaa. Myyntikohteet on koottu vuorovaikutuksessa kaupungin muiden hallintoyksiköiden kanssa. Tilapankissa on vuonna 2024 yhteensä 13 kohdetta, joista 6 rakennusta sijaitsee osoitteessa Vapparintie 4. Tällä hetkellä vuonna 2024 esitetään myytäväksi 4 kohdetta:

- Teollisuushalli Pargas Ax (myynti saatetaan päätökseen Q4/2023)
- Merituuli (myynti saatetaan päätökseen Q4/2023)
- Gula huset (luovutus Q4/2023)
- Blåa huset (luovutus Q4/2023) → ellei luovutus yhdistykselle toteudu, myynti Q1/2024
- Iniön terveystalo (myynti saatetaan päätökseen Q1/2024)
- Ankkuritalo (käynnistetään kiinteistökehityshanke Q2/2024, tavoitteena myynti 2025)
- Korppoon Kommunalgården (käynnistetään kiinteistökehityshanke Q2/2024, tavoitteena myynti 2025)
- Kuuselantien omakotitalo (myynti vuoden 2024 jälkimmäisellä puoliskolla valmisteilla olevan uuden asemakaavan vuoksi)

On huomattava, että tilapankin kohteet eivät sisällä koko kustannuskuvaa eli huomioon on otettu ainoastaan suorat kustannukset (esim. alhaisesta peruslämmöstä), hallinnollisia kustannuksia / kokonaiskustannuksia ei ole otettu huomioon. Eli jos rakennus olisi käytössä tai otettaisiin käyttöön, kustannukset olisivat korkeammat.

Vuonna 2023 myytäväksi suunnitellut kohteet myydään vuonna 2024, ellei niitä ole myyty 31.12.2023 mennessä.

Purkukohteet:

- Paraistenseudun koulu, puretaan 2023, purkukustannusten lisäksi kiinteistöstä tehdään arvonalennus, koska kiinteistöllä on kaupungin taseessa kirjanpitoarvo, joka vaikuttaa kaupungin vuoden 2023 tulokseen
- Skräbbölen käsityöluokka/parakki Huvilakatu 2, puretaan 2023
- Entiset Axxellin tilat osoitteessa Vapparintie 4, puretaan 2024/2025, urheiluhallia lukuun ottamatta. Huom! Ylioppilaskirjoitukset Bravassa maaliskuussa 2024 (eli Vapparintien tiloja tarvitaan silloin toisille oppilaille).
- Talo Bostads Ab Söderåkerin vieressä LPA-alueella Koulukatu 9:n / Käsityöläiskujan kohdalla, puretaan 2024

Periaatteena purkukohteiden priorisointijärjestystä valittaessa on purkaa keskeisellä paikalla sijaitsevat kohteet, jotka vapauttavat maata vuokrattavaksi, myytäväksi tai rakennettavaksi ilman merkittäviä kaavoituksellisia muutoksia.

Muilta hallintoelimiltä ei ole tässä vaiheessa pyydetty lausuntoja.

Oheismateriaali	Kiinteistöt, joita kaupunki ei tarvitse omaan toimintaansa – Myyntilista 2024 Tilapankki 2024
Esittelijä	Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen tekninen jaosto kokoaa hallintosäännön §:n 22 mukaisesti liitteenä olevan ehdotuksen tilapankin vuonna 2024 myytävistä ja purettavista kohteista ja toimittaa sen kaupunginhallitukselle päätöksen tekemiseksi niiden myynnin aloittamisesta vuonna 2024.
Päätös	Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti: Kaupunginhallituksen tekninen jaosto kokoaa hallintosäännön §:n 22 mukaisesti liitteenä olevan ehdotuksen vuonna 2024 myytävistä ja purettavista kohteista ja toimittaa sen kaupunginhallitukselle päätöksen tekemiseksi niiden myynnin aloittamisesta vuonna 2024. Ehdotus hyväksyttiin. _____
Jakelu	Lopullisen päätöksen jälkeen: Toimialajohtajat, vastuualuepäälliköt, talouspäällikkö, kiinteistöpäällikkö, kaupungingeodeetti