

Iniön entisen terveystalon myyminen

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 177

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallituksen 22.9.2022 tekemän päätöksen mukaisesti tekninen päällikkö on selvittänyt, onko [Iniön entinen terveysasemarakennus](#) mahdollista myydä kolmannelle vuokra-asuntotoimintaa varten. Kiinnostusta rakennusta kohtaan on tiedusteltu Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy:ltä ja Saaristosäätiöltä ja on päädytty siihen, että rakennus olisi hyvä yrittää myydä vapailla markkinoilla sellaisella ehdolla, että rakennukseen pitää tulla vuokra-asuntoja. Ehdotuksena on, että rakennus myytäisiin ja maa-alue annettaisiin vuokralle. Tällä tavoin maanvuokrasopimuksessa voitaisiin vaatia, että tietty osa kokonaisasuinpinta-alasta tulee käyttää vuokra-asuntoihin. Vaihtoehtona olisi myydä rakennus suoraan tarjouskilpailulla asettamatta tällaisia ehtoja. Tällöin rakennuksen käyttöön ei voitaisi vaikuttaa samalla tavalla.

Rakennuksen käyttökustannukset vuositasolla ovat olleet noin 16 000 euroa ja rakennuksen ja pysäköintialueen kirjanpitoarvo on yhteensä 95 000 euroa.

Yleiskaava mahdollistaa alueelle monia käyttötarkoituksia, kun kyse on Iniön yleiskaavan mukaisesta kyläalueesta (AT). Alueelle voidaan rakentaa asuintaloja talousrakennuksineen ja rakennuksia elinkeinotoimintaa varten.

Ehdotuksena on, että vähintään puolet rakennuksen kokonaispinta-alasta tulisi käyttää asunnonvuokraustoimintaan. Tämä mahdollistaa 100-prosenttisesti asunnonvuokraustoiminnan, mutta myös sen, että rakennuksen ostaja käyttää hieman alle puolta rakennuksesta omana asuntonaan tai muuhun elinkeinotoimintaan. Lisäksi ehdotetaan, että rakennuksen ostajalla olisi kunnostamisvelvoite, jonka mukaan rakennuslupaa olisi haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta ja kunnostaminen olisi saatettava loppuun kahden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä. Tällä hetkellä rakennuksessa on jo yksi yksittäinen asunto, joka on vuokralle. Kaupungilla on mahdollisuus vaatia sopimussakkoa, jos kunnostamisvelvoitetta ei täytetä.

Vuokra-alue koostuu kiinteistöistä 445-671-21-1 ja 445-671-16-0, jotka yhdistetään yhdeksi kiinteistöksi. Rakennuspaikkaa rasittaa viiden metrin levyinen tierasite, joka kulkee kiinteistön pysäköintialueen läpi naapurikiinteistölle 445-671-12-1. Indeksiin sidottu vuosivuokra on aluksi 600 euroa vuodessa. Se on noin viisi prosenttia 12 300 euron hinnasta, jonka kaupunki tulee maksamaan Folkhälsan i Iniö rf:ltä ostettavasta rakennuspaikasta. Hintavertailun mukaan kuivan maan rakennuspaikka Iniön Norrbyssä maksaa noin 10 000 euroa. Kaupunki vuokraa myös kahta muuta kiinteistöä Iniöstä. Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy:llä on Iniössä kaksi rivitaloa, toinen Aftonron takana ja toinen Degernäsin tien varrella. Kummankin näiden tonttien vuosivuokra oli 464 euroa vuonna 2022.

Hallintosäännön §:n 18 kohdan 8 m) mukaan kaupunginhallitus päättää sellaisten kaupungin rakennettujen kiinteistöjen myynnistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan. Kaupunginhallituksella on saman pykälän kohdan 8 d) mukaan myös

oikeus päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta enintään 30 vuoden ajaksi.

Kaupunginhallitus ottaa tarjouskilpailun jälkeen kantaa tehtyihin tarjouksiin ja tekee erillisen päätöksen rakennuksen myynnistä ja erillisen päätöksen rakennuspaikan vuokraamisesta.

Liite	Maanvuokrasopimusluonnos
Oheismateriaali	Kaupunginhallitus 5.9.2022 pöytäkirjanote § 227
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää asettaa Iniön terveystalon, rakennustunnus 1019143323, mukaan lukien talousrakennukset, laitteet ja rakennukseen kuuluvat liittymät myytäväksi tarjouskilpailulla. Rakennuskokonaisuus luovutetaan siihen liittyvä oheinen rakennuspaikan eli kiinteistöjen 445-671-21-1 ja 445-671-16-0 maanvuokrasopimus mukaan lukien.</p> <p>Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä tehdyt tarjoukset.</p>
Päätös	<p>Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen siten, että alkuperäiseen päätösehdotukseen lisätään lause: ”Vähintään puolet rakennuksen kokonaispinta-alasta tulisi käyttää asunnonvuokraustoimintaan”.</p> <p>Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Iniön terveystalon, rakennustunnus 1019143323, mukaan lukien talousrakennukset, laitteet ja rakennukseen kuuluvat liittymät myytäväksi tarjouskilpailulla. Rakennuskokonaisuus luovutetaan siihen liittyvä oheinen rakennuspaikan eli kiinteistöjen 445-671-21-1 ja 445-671-16-0 maanvuokrasopimus mukaan lukien. Vähintään puolet rakennuksen kokonaispinta-alasta tulisi käyttää asunnonvuokraustoimintaan.</p> <p>Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä tehdyt tarjoukset.</p> <p>Hyväksyttiin yksimielisesti kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus.</p>
Jakelu	Maankäyttöinsinööri, tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö, rakennuttaja JJ, kaupungingeodeetti

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 10

Valmistelija Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

[Iniön entinen terveystalo](#) on ollut myynnissä Huutokaupat.comissa, ja voittanut tarjous oli 4 500 euroa. Kaupunginhallituksen tulee nyt ottaa kantaa tarjoukseen.

Iniön terveystalo on ollut myyntilistalla jo jonkin aikaa. Rakennus oli viimeksi kaupungin käytössä aluekonttorina vuoden 2022 loppuun saakka. Aluekonttorin toiminnot siirtyivät tien toiselle puolelle Aftonron kiinteistöön.

[Kaupunginhallitukselle ehdotettiin 5.9.2022 §:ssä 227](#), että rakennus myydään, mutta kaupunginhallituksen kokouksessa päätettiin yksimielisesti seuraavaa: *Kaupunginhallitus päättää selvittää vuoden 2023 talousarvioon mennessä mahdollisuudet myydä terveysasemarakennus kolmannelle osapuolelle vuokra-asuntotoimintaa varten ja toissijaisesti päättää myydä rakennuksen tarjousperiaatteella.*

Selvitys tehtiin kevättalvella 2023 rakennuksen myymiseksi ensisijaisesti vuokra-asuntotoimintaa harjoittaville toimijoille. Selvityksen perusteella päädyttiin siihen, että rakennus kannattaisi yrittää myydä kaupunginhallituksen toisen vaihtoehdon mukaisesti: Kaupunginhallitus päätti 12.6.2023 §:ssä 177 asettaa kohteen myyntiin vapailla markkinoilla, mutta kuitenkin sillä ehdolla, että vähintään 50 % asuinpinta-alasta tulee vuokra-asuntokäyttöön. Syksyn aikana tehtiin vielä kuntotarkastukset ennen kohteen asettamista myyntiin. Tarkastuksissa havaittiin kosteutta pohjalaatassa. Kuntotarkastus liitettiin myyntiasiakirjoihin.

Kokonaisuus on ollut myynnissä Huutokaupat.com-huutokauppasivuston kautta ja kiinteistöjen myynti-ilmoitukset ovat olleet myyntiaikana myös Etuovi.comissa, Oikotie.fissä ja kaupungin omilla verkkosivuilla.

”Iniön entinen terveystalo” oli Huutokaupat.com-huutokauppasivustolla 19.10.–22.12.2023 ja kohteen sivut keräsivät 8 700 kävijää. Viisi tarjoajaa tarjosi yhteensä yhdeksän kertaa, ja voittanut tarjous oli 4 500 euroa.

Voittaneen tarjouksen teki toiminimi Kari Nykänen Juvalta. Yritys remontoi ja saneeraa asuntoja sekä tekee muita remontti- ja rakennustöitä. Nykänen on myös aikaisemmin ostanut isompia kokonaisuuksia, jotka on remontoitu ja sitten vuokrattu. Nykänen ilmoittaa, että tarkoituksena on remontoida rakennus kokonaan asunnoiksi. Nykyisen asunnon lisäksi rakennettaisiin kaksi asuntoa lisää. Remonttityöt voisivat parhaimmassa tapauksessa alkaa keväällä 2024 kosteusvaurion tutkimisella ja korjaamisella sekä muilla toimenpiteillä. Muutostyöt tehtäisiin etupäässä talven 2024–2025 aikana siten, että asunnot valmistuisivat kesään 2025 mennessä. Nykänen ilmoittaa, ettei hän halua korottaa tarjoustaan, vaan haluaa käyttää varat rakennuksen remontointiin. Hän ilmoittaa myös voivansa muuttaa rakennukseen hankkeen valmistuttua.

Päätösvaihtoehdot ovat

- 1) tarjouksen hyväksyminen
- 2) kohteen asettaminen myyntiin uudelleen samoin ehdoin noin kuukauden ajaksi
- 3) kohteen asettaminen myyntiin uudelleen ilman vaatimuksia ja siten, että myös tontti sisältyy kauppaan. Tarjousaika vähintään kaksi kuukautta.

Rakennus on huonokuntoinen ja remointitarpeen vuoksi sen tarkkaa arvoa on vaikea sanoa. Rakennus- ja asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä erittäin vaikea tilanne, koska korot ovat korkealla ja ostajat odottavat. Maapohja ei sisälly kauppaan, ja sopimus sitoo vuokralaista niin, että rakennuksessa tulee olla vuokra-asuntoja vähintään 50 %, vaikka kaavassa ei ole tällaisia rajoituksia. Yleiskaava mahdollistaa monia käyttötarkoituksia. Kyläalueelle (AT) voidaan rakentaa asuintaloja talousrakennuksineen ja rakennuksia elinkeinotoimintaa varten. 4 500 euron tarjous on kuitenkin alhainen huolimatta käytön rajoituksista, rakennuksen kunnosta ja siitä, että tontti olisi vuokratontti. Rakennuksen ja pysäköintialueen kirjanpitoarvo on yhteensä 95 000 euroa. Iniön Norrbyn keskustassa rakentamattoman rakennuspaikan hinnaksi arvioidaan vähintään 10 000 euroa.

Vuokra-asuntojen tarve saaristossa vaihtelee. Iniössä yhden tai kahden ihmisen/perheen muutto voi vaikuttaa merkittävästi tarpeeseen. [Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy:llä](#) on Iniössä tällä hetkellä yksi vapaa kaksio Degernäsintien rivitalossa. Koska huutokauppa ei tuottanut isompaa tarjousta kuin 4 500 euroa, arvio on, että rakennuksen myymiselle niin, että vaatimuksena on, että 50 % rakennuksesta käytetään asunnonvuokraustoimintaan, ei ole markkinoita. Tekninen päällikkö on vuonna 2023 selvittänyt rakennuksen myyntiä vuokraustoimintaan myös tiedustelemalla Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy:ltä ja Saaristosäätiöltä niiden kiinnostusta rakennusta kohtaan.

Koska tarjottu hinta on liian alhainen ja vuokraustoimintavaihtoehtoa on selvitetty, jäljelle jää vaihtoehto kolme. Ehdotuksena on, että kohde asetetaan myyntiin ilman vaatimuksia ja siten, että myös maapohja sisältyy kauppaan. Sen, että rajoituksia on vähemmän, pitäisi johtaa kohtuullisempaan hintaan. Rakennuksen käyttökustannukset vuositasolla ovat olleet 16 000 euroa. Verrattuna siihen, että tämänhetkinen tarjous hyväksyttäisiin, on luultavaa, että rakennuksesta saadaan isompi tarjous, joka kattaa kustannukset ja oikeuttaa pitämään rakennuksen vielä parin kuukauden ajan.

Liite	Maanvuokrasopimusluonnos
Esittelijä	Vt. kaupunginjohtaja Hanna-Maria Grandell, puh. 050 473 9910 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1) hylätä voittaneen tarjouksen eli toiminimi Kari Nykäsen 4 500 euron tarjouksen "Iniön entisestä terveystalosta"2) asettaa "Iniön entisen terveystalon", kiinteistöt 445-671-21-1 ja 445-671-16-0, rakennustunnus 1019143323, mukaan lukien talusrakennukset, laitteet ja rakennukseen kuuluvat liittymät myytäväksi uudella tarjouskilpailulla. <p>Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä tehdyt tarjoukset.</p>
Päätös	<p>Markku Orell ehdotti, että Iniön terveystalo myydään TMI Kari Nykäselle.</p> <p>Hallitus yhtyi Orellin ehdotukseen yksimielisesti.</p> <p>"Iniön entinen terveystalo" myydään 4 500 eurolla TMI Kari Nykäselle kaupunginhallituksen 12.6.2023 §:ssä 177 asettamien ehtojen mukaisesti ja Huutokaupat.com-huutokauppasivuston sivulla 4446934 tehdyn tarjouksen mukaisesti.</p>
Jakelu	Maankäyttöinsinööri, vt. tekninen päällikkö MJ, kiinteistöpäällikkö, rakennuttaja JJ, kaupungingeodeetti

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 158
501/02.07.01/2023

Valmistelija Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

TMI Kari Nykänen ei toteuttanut kauppaa [Iniön entisestä terveystalosta](#) 4 500 eurolla kaupunginhallituksen 22.1.2024 §:ssä 10 tekemän päätöksen mukaisesti.

Myyntipäätös raukesi, kun kauppa ei toteutunut määräaikaan mennessä, jolloin kohde oli mahdollista asettaa uudelleen myyntiin aikaisemman päätöksen mukaisesti. Kun kohde on aikaisemmin ollut julkisesti myynnissä yli kaksi kuukautta, myyntiä on mahdollista jatkaa samoin ehdoin lyhyemmän aikaa ja silti täyttää kuntalain vaatimukset kunnan omistamien kiinteistöjen luovutuksesta.

Kohde asetettiin uudelleen myyntiin lyhyeksi ajaksi samoin ehdoin. ”Iniön entinen terveystalo” oli Huutokaupat.com-huutokauppasivustolla 15.5.–3.6.2024 ja kohteen sivut keräsivät noin 1 700 kävijää. Kaupunki järjesti 30.5.2024 kohteessa esittelyn, johon osallistui pari kiinnostunutta. Huutokaupat.comin lisäksi kohteen myynti-ilmoitus on ollut myyntiaikana Etuovi.comissa ja kaupungin omilla verkkosivuilla.

Huutokauppa tuotti vain 5 000 euron tarjouksen, jonka teki Joakim Jansén Ab Paraisilta. Yritys on ilmoittanut, ettei se ole halukas korottamaan tarjoustaan.

Yritys on perustettu vuonna 1998 ja muutettu osakeyhtiöksi vuonna 2016. Yhtiön pääasiallinen toimiala on vuokraustoiminta ja se omistaa kaksi teollisuushallia Paraisilla. Aikaisemmin yhtiö keskittyi yksityishenkilöille, teollisuudelle ja vakuutusyhtiöille suunnattuihin remontointi- ja rakennustöihin sekä uudisrakentamiseen.

Yhtiö ilmoittaa, että rakennukseen rakennetaan nykyisen vuokra-asunnon lisäksi toinen vuokra-asunto ja että yhtiö aikoo kuulla iniöläisiä sen suhteen, minkä kokoista asuntoa kylässä tarvitaan ja olisiko tarvetta yritystiloiille. Saneeraus on tarkoitus aloittaa syksyllä 2024 niin, että syksyllä 2025 vuokralle tarjottavaksi on yhteensä kaksi huoneistoa.

Päätösvaihtoehdot ovat

- 1) tarjouksen hyväksyminen
- 2) kohteen asettaminen myyntiin uudelleen samoin ehdoin noin kuukauden ajaksi
- 3) kohteen asettaminen myyntiin uudelleen ilman vaatimuksia ja siten, että myös tontti sisältyy kauppaan. Tarjousaika vähintään kaksi kuukautta.

Rakennus on huonokuntoinen ja remontointitarpeen vuoksi sen tarkkaa arvoa on vaikea sanoa. Rakennus- ja asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä erittäin vaikea tilanne, koska korot ovat korkealla ja ostajat odottavat. Maapohja ei sisälly kauppaan, ja sopimus sitoo vuokralaista niin, että rakennuksessa tulee olla vuokra-asuntoja vähintään 50 %, vaikka kaavassa ei ole tällaisia rajoituksia. Yleiskaava mahdollistaa monia käyttötarkoituksia. Kyläalueelle (AT) voidaan rakentaa asuintaloja talousrakennuksineen ja rakennuksia elinkeinotoimintaa varten. 5 000 euron tarjous on kuitenkin alhainen huolimatta käytön rajoituksista, rakennuksen kunnosta ja siitä, että tontti olisi vuokratontti. Rakennuksen ja pysäköintialueen kirjanpitoarvo on yhteensä 95 000 euroa. Rakennuksen käyttökustannukset vuositasolla ovat olleet 16 000 euroa.

Ottaen huomioon tavoite 500 uudesta asunnosta kunnassa viiden vuoden kuluessa rakennuksen myyminen sillä ehdolla, että rakennuksessa on vuokra-asuntoja, voisi varmistaa ainakin yhden uuden asunnon olemassa olevan asunnon lisäksi. Jos rakennus myydään ilman vaatimuksia, voisi olla, että rakennusta ei käytettäisi lainkaan asumistarkoitukseen. Kaupunginhallitus päätti tammikuussa

2024 myydä rakennuksen niin, että maapohjasta tehdään vuokrasopimus, jotta saaristoon saadaan lisää asuntoja.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että "Iniön entinen terveystalo" myydään 5 000 eurolla Joakim Jansén Ab:lle kaupunginhallituksen 12.6.2023 §:ssä 177 asettamien ehtojen mukaisesti ja Huutokaupat.com-huutokauppasivuston sivulla 4799077 tehdyn tarjouksen mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, kaupungingeodeetti, vt. tekninen päällikkö, sopimussihteeri,
kiinteistöpäällikkö, hallinnollinen sihteeri A-CN
