

Kaupungin kiinteistöjen myyntiohjelma

Tekninen lautakunta 15.02.2018 § 19

Esittelijä: tekninen johtaja Ahti Huhtaniska

Valmistelija / lisätietojen antaja: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. 094 258 3729 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Karkkilan kaupunki on priorisoinut kiinteistöomistuksensa niillä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen ja jalostusmahdollisuuksien mukaan kolmeen luokkaan A, B ja C. Näistä A- ja B-luokkien mukaisia rakennuksia säilytetään ja korjataan kaupungin oman palvelutuotannon käyttötarkoituksiin. Kiinteistöt ja toimitilat palvelualue ylläpitää resurssiensa puitteissa tätä rakennuskantaa palvelukykyisenä. Tavoitteena tässä on myös mahdollisimman korkea rakennusten vuorokautinen käyttöaste, mikä on vahvistettu toiminnallisena tavoitteena vähintään 90%. Mikäli rakennus ei sitä tavoita, niin rakennusta tai sen käyttöä optimoidaan paremmin palvelukäyttöön soveltuvaksi tai se siirtyy C-luokkaan eli realisoitaviin kohteisiin.

Palvelutoimintoihin nähden käyttämättömäksi siirtyneet rakennukset ovat usein tulleet siihen elinkaarensa pisteeseen, että ne on joko saneerattava, realisoitava tai purettava. Näillä sekä tiedossa olevien korjausvelkakustannusten perusteella kaupunki on luopunut hyväksytyin toimitilastrategian mukaisesti viime vuosina em. perustein muutamasta kiinteistöstä / vuosi.

Em. kriteerit täyttävinä ja TA2018 myyntitavoitteiden saavuttamiseksi on perusteltua määrittää seuraavat kaupungin omistamat kohteet myytäviin kiinteistöihin:

224-3-21-6, Pajakatu 2

Tontin pinta-ala on 2089 m². Kiinteistölle on vuosien 1960-1964 aikana rakennettu n.1200 kem² rakennukset. Tiloja on muunneltu moninaisesti sen historian aikana. Muutostyöt ovat sisältäneet myös erikseen yksilöimättömän määrän korjausvelkaa pienentäviä perusparannuksia. Mm. wc- ja sosiaalityötiloja on käyttökunnostettu n. 10t euron arvosta. Merkittävä käyttökunnostus tehtiin myös vesikaton pinnoituksena, arvo n. 14 t euroa.

Rakennus toimii pitkään Eteva kuntayhtymän Työkeskuksena, mistä palveluun liittyvät toiminnot lopetettiin 8/2017. Tilat ovat olleet sen jälkeen vajaakäytöllä ilman säännöllistä päivittäistä käyttöä. Rakennuksen vuorokautinen käyttöaste vuodelta 2017 on jäänyt vuokrasopimuksen päättymisen vuoksi n. 70% tasolle, mikä on alle 90% tavoitetason ja jäänee sitä myös kokonaisuutena tänä vuonna.

Vuonna 2017 tiloista saatiin vuokratuloja 45.449 euroa ja kiinteät kulut olivat 23.000 euroa, vuosihuoltojen jälkeen käyttökatteeksi jäi n. 18.000

euroa. Kuluvana budjettivuotena kiinteistöltä on odotettavissa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen perusteella maksimissaan 15.000 euron vuokratulot osalla kiinteistöä ja sen kokonaisuuden kiinteät kulut kuten lämmitys, kiinteistöhuolto ja perussähkökulut ovat edelleen luokkaa n. 23.000 euroa. Odotettavissa on, että käyttökate tulee jäämään negatiiviseksi.

WSP Finland Oy Tutkimus on laatinut kohteesta 15.1.2010 Kuntoarvion, missä on tehty sen aikainen nykytilakartoitus ja PTS 1-10 vuoden korjaustarpeille. Osa näistä on hoidettavissa normaaleina vuosihuoltotason korjauksina, mutta merkittävä osa niistä menee perusparannustason investoinneiksi. Rakennuksen käyttöiästä johtuen siinä on havaittavissa pitkäästä sääaltituksesta johtuen mm. tiiliseinien ja saumojen rapautumista. Sääkosteudelle alttiina olevien betonirakenteiden halkeamia, kosteuden jälkiä, pintavaurioita ja rapautumista. Tilojen pintarakenteiden tekninen ikä on päättynyt tai päättymässä ja ovat kuluneita/ nuhraantuneita. Raportin mukaan halli- ja sosiaalituloissa on havaittu kohonnutta kosteutta. Pitkän rakennushistorian vuoksi on myös todennäköistä, että korjattavissa levy- ja putkieristepinnoissa esiintyy haitta-aineita. Kiinteistön PTS-ehdotuksessa on esitetty rakenteiden osalta 340 t euron, lvi-tekniikan osalta 240t euron ja sähkön osalta 31t euron perusparannustarpeet. Osa vesikatteen uusimisen kuluista on poistunut peltikatteen 14t euroa euron huoltokunnostuksessa vuonna 2016, mutta suuruusluokassaan korjausvelka on yhä yli 500t euroa, joka realisoituu lähivuosina 2019 - 2022.

Vuoristokoti, Huhdintie 23-25, määrittämätön m-ala tontilla 224-5-8-2

Terveysaseman tontilla oleva rakennus on palvellut viimeksi HUS:n päivätoiminnassa vuonna 2016 sekä Karviaisen kotihoidon toimistotiloina 11/2017 asti, jolloin tämä toiminta siirtyi peruskorjattuihin Terveysaseman tiloihin. Tilat ovat palvelleet 12/2017 lähtien ns. Järjestöjen talolta siirrettyjä paikallisia yhdistyksiä. Rakennukselle vuonna 2017 kirjattuja kuluja oli 8.274 euroa ja toimintatuottoja 50.610 euroa ja toimintakate 42.336 euroa. Kohteessa on tänä vuonna odotettavissa järjestötoiminnan tilana n. 6.000 euron sisäinen vuokratulo.

Rakennus on rakennettu 1964 ja toiminut historiansa ajan erilaisena terveydenhoitolaitoksen palvelutilana tai henkilöstöasuntolina. Rakennuksen kerrosala on 752 kem2. Asuintiloja on yhteensä 11. Rakennukseen on tehty vuonna 2014 sisäilmaa parantavana toimena ilmanvaihtojärjestelmän saneeraus kotihoidon käytössä olleisiin tiloihin, arvoltaan 15t euroa ja asuntojen puolelle vastaava, arvoltaan 20t euroa. Kohteessa on tehty Vahanen Oy:n toimesta 2.9.2013 korjaustarveselvitys missä yhteydessä on havaittu 1-osan sisäpinnoilla vesivuotojen aiheuttamia materiaalien kosteusvaurioita. Mikrobioni Oy:n 28.6.2013 tekemässä home- ja bakteeritutkimuksessa on havaittu mittauspisteessä selvää mikrobikasvua ulkoseinän eristemineraalivillassa, väliseinän kipsilevypinnassa. Rakennuksen peruskorjaus vaatinee perusteellisen korjaussuunnitelman, koska rakennuksesta ei ole käytettävissä riittävän kattavia ja tunnistettavissa olevia tutkimustietoja ja korjaustarpeiden inventointeja. Korjausvelan määrä ei ole tiedossa. Yksittäisinä tiedossa olevina korjauksina on tunnistettu mm. viemäreiden ja vesijohtojen täydellinen korjaustarve.

Kiinteistö Oy Karkkilan Yrittäjätie 53, kaupungin omistamat yhtiön osakkeet 596-794

Näiden osakkeiden omistus oikeuttaa Karkkilan kaupungin hallitsemaan osasto 3 -nimellä yhtiöjärjestykseen merkittyä tuotantotilaa yhtiön omistamassa rakennuksessa Yrittäjätien varrella tontilla 224-9-12-15 sijaitsevassa rakennuksessa. Kohteen osoite on Yrittäjätie 53, 03600 Karkkila.

Yhtiön hallinnoima teollisen tuotannon halli on rakennettu vuonna 1988. Osasto 3:n pinta-ala on n. 197 m² ja käyttöala n. 190 m². Rakennuksen yleiskunto on kohtuullinen ja tuotantotilasta tai rakennuksesta ei ole tiedossa pitkän aikavälin (PTS) tyyppistä peruskorjaustarpeiden selvitystä. Tuotantotila on ollut vuokralla samalla pitkäaikaisella vuokralaisella ja sen vuokratulot olivat vuonna 2017 yhteensä 12.333 euroa ja kaupungin omat hoitovastikkeet 2.056 euroa. Käyttökate oli siten 10.277 euroa.

Kohteesta on saatu 28.10.2015 paikalliset kiinteistömarkkinat pitkältä aikaväliltä tuntevan kiinteistöarvioinnin asiantuntijan arviokirja, missä kohteen käyväksi arvoksi on määritetty kokemusperäisten kaupp-arvojen perusteella sekä siihen rinnastetulla tuottoarvon tukimenetelmällä n.100.000 euroa.

Kaupungin omistamat po. kiinteistöyhtiön osakkeet voidaan myydä ehdollisesti irtaimen kauppana julkisen korkeimman kirjallisen tarjouksen perusteella.

224-2-19-5, Rajakadun- Pupulan päiväkot

Tontilla (1169 m²) sijaitsee vuonna 1941 rakennettu 2-kerroksinen puurunkoinen rakennus jonka pinta-ala on 400 m². Rakennus on toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella luovutettu Pupulan Perhekeskuksen käyttöön päivähoitotarkoitukseen.

Rakennuksen peruskorjauksista ei ole historiatietoja käytettävissä. Kohteeseen on uusittu vesijohtoverkosto 1970 luvulla ja kaukolämpövaihdin vuonna 2006. WPS Finland Oy on tehnyt 15.1.2010 kohteesta kuntoarvion (PTS) 1-10 vuoden sisällä tehtävistä rakenteellisista peruskorjaustarpeista missä on tiivistettynä mm. sokkeleiden ja ulkoportaiden korjaukset n. 10t€, julkisivujen, räystäiden ja kattotarvikkeiden kunnostaminen 20t€, ikkunoiden ja ulko-ovien uudistaminen, kunnostaminen 30t€, kellarin ja alapohjan kosteusvauriot 25t euroa ja sisäpinnat 30t euroa, rakennustekniset yhteensä 115t euroa. LVI- korjaustarpeet vesijohtojen ja viemäreiden uusiminen 60t euroa, salaojien ja käyttövesien putkiston uudistaminen 15t euroa, yhteensä n. 75t euroa. Sähkötöissä lähinnä rakennusautomaatiojärjestelmän päivittäminen 5t€. Kaikki korjaustarpeet yhteensä n. 195t euroa.

Kiinteistön vuokratulot olivat vuonna 2017 yhteensä 14.435 euroa ja kulut 10.978 euroa. Poistot olivat 2.551 euroa ja tulokseksi muodostui 905 euroksi.

Kohteen käyvän arvon määrittämiseksi tulee pyytää paikalliset kiinteistömarkkinat tuntevan kiinteistöalan asiantuntijan arviokirja, jonka

jälkeen Rajakatu 2/ Pupulan päiväkodin kiinteistö 224-2-19-5 voitaneen ehdollisesti myydä kiinteistökauppana julkisen korkeimman kirjallisen tarjouksen perusteella.

Määräala 224-404-2-107 ja rakennus

Verälänsuora 1

Kohteessa olevat rakennukset ovat valmistuneet arviolta vuosien 1900-1930 aikajaksolla. Asuinrakennus muodostuu kahdesta erillisestä asunnosta joiden yhteispinta-ala on n.236 m². Toinen 118 m²:n huoneistoista on yksityisellä vuokralla toistaiseksi voimassa olevalla asuinhuoneiston vuokrasopimuksella. Toinen asuinosa on sisäisellä vuokralla museotoimella. Yläkerrassa on lähinnä varastotilaa ja entinen museojohtajan työhuone. Rakennukset on ylläpidetty tarpeen vaatiessa tehdyillä vuosikorjauksilla.

Kohde on vahvasti korjausvelkaantunut.

WPS Finland Oy on tehnyt 31.12.2009 kohteesta kuntoarvion (PTS) 1-10 vuoden sisällä tehtävistä rakenteellisista peruskorjaustarpeista missä on tiivistettynä; vesikatolta tulevan vedenpoiston järjestäminen pihatöineen n. 15 t€, vesipellitysten uusiminen, sokkelirakenteen ja portaiden korjaaminen 25t euroa, julkisivujen ja sisäänkäyntien korjaaminen 100t euroa, ikkunoiden peruskorjaaminen n. 100t euroa, ovien ja ikkunoiden korjaaminen n. 55t euroa, kylpyhuoneen korjaaminen n. 10t euroa, katon ja katoksien korjaaminen sekä kattovarusteet n. 50t euroa, alapohjarakenteet n. 20t euroa, yhteensä n. 375 t euroa.

Sähköistyksen on uusittu 1980 luvulla ja ovat pääasiassa toimivia, vanhemmat johdotukset 1950-1960 luvulta. Sähkölaitteistojen peruskorjaus ja rakennusautomaatio n. 40 t euroa.

LVI- koneellinen poistoilma ja sadevesiviemärit n. 25t euroa . Kaikki tiedossa olevat korjaustarpeet n. 440t euroa.

Pihapiiri ja rakennukset ovat voimassa olevassa asemakaavassa vahvistettu historiallisesti arvokkaiksi tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeiksi rakennuksiksi (s) ja ne sijaitsevat yleisellä alueella, jota voidaan käyttää puistona tai museoalueen laajenemisalueena (VP/YM). Tämän vuoksi rakennusten pihapiiriä ei voi muodostaa kiinteistömuodostuksen lainsäädännön perusteella omaksi rekisteritontiksi. Kohteen asemakaavamuutos on vireillä missä huomioidaan mahdollisuus muodostaa kohteesta oma tontti. Tämän jälkeen kohteen myynti on mahdollinen.

Rakennuksen toiminta eli ylläpitokulut vuonna 2017 olivat 7.222 euroa ja vuokratulot 7.705 euroa. Rakennuksessa ei ole vuosipoistoja. Käyttökate oli 483 euroa.

Ahmoon koulu, tila Koulumaa 224-401-1-13, Maikkalantie 51

Ahmoon koulurakennuksina tunnetaan A-, B- ja C-rakennukset, joista kyseillä Karkkilan kaupungin omistamalla n. 1 ha:n tilalla sijaitsevat B- talo, rakennettu 1923 ja osa C-talosta, rakennettu 1955.

Kaupungin omistamien tilojen B-rakennuksen pinta-ala on 314 kem² ja osittain kaupungin omistamalla tilalla olevan C-rakennuksen pinta-ala on 492 kem².

Pihapiirin A-talo, mikä on rakennettu 1910, sijaitsee kyläisten yhteisellä maa-alueella 224-401-878-10. Kaupungilla ei ole kiinteistöstä tiedossa mitään luovutuskirjaa, eikä kirjoitettua tietoa millä ratkaisulla kaupunki on saanut kyseisen A-koulurakennuksen opetuskäyttönsä.

Koulun opetustoiminta on keskeytetty/lopetettu syksystä 2015 lähtien ja koulurakennukset ovat olleet ainoastaan satunnaiskäytössä ja madalletulla sisälämpötilalla. Karkkilan kaupunki on vastannut kaikkien kolmen rakennuksen käyttötaloudesta ja näiden vuodelle 2017 kohdistuneet toimintatuotot olivat 4.740 euroa ja kulut 26.773 euroa. Rakennuksiin tehtyjen investointien vuosipoistot olivat 15.599 euroa ja tulos siten -37.622 euroa. Rakennuksista ei ole odotettavissa tänä vuonna vuokratuloja.

Koulutoiminnan väliaikaisen ylläpidon varmistamiseksi rakennuksiin tehtiin vuonna 2014 sisäilman parantamistoimia 156.335 eurolla ja aikaisemmin vuonna 2010 wc-tilojen peruskorjauksista 28.658 euron arvosta. Kohteesta on vielä jäljellä aikaisemmat investoinnit huomioiden näitä muitakin poistamattomia investointeja ja kokonaisuuden kirjanpidon tasearvo on 223.575 euroa (12/2017).

Kohteesta on laadittu 8.1.2009 PTS -suunnitelma ja kuntoarvio WSP-Finland Oy:n toimesta jonka mukaan rakennuksissa on merkittäviä korjaustarpeita seuraavan 10 vuoden sisällä, suuruusluokittain mm. julkisivukorjauksen suhteen väh. 200 t euroa, C-talon ikkunat ja ovet 200 t euroa, A- ja C-talojen vesikatteiden uusimiset 200 t euroa. Kaikkien rakennusten LVI- tekniikkaa tulisi saneerata n. 100 t eurolla mukaan lukien nyk. öljylämmitysjärjestelmän uusiminen. Sähkötöiden osalta korjaustarvetta on tunnistettu n. 30 t euron arvosta.

Taloudelliset vaikutukset

+ PTS:ien mukaisten ja maksimissaan n.1,9 milj.€ korjaustarpeiden poistuminen kaupungin rakennuskannan tiedossa olevasta korjausvelasta.
Kertaluonteiset em. kiinteistöjen myyntivoittotulot.
- kohteiden myynnistä aiheutuvat yksittäiset kirjanpidon myyntitappiot
+ käyttötaloustasolla nykytiedoilla vuosittaisen n. -20.000 euron nettovuokratappioiden poistuminen

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy yllä esitellyt kiinteistöt ja niillä sijaitsevat rakennukset kaupungin kiinteästä omaisuudesta myytäväksi kohteiksi.

1) Kohteista pyydetään tarjousajaltaan rajatut kirjalliset tarjoukset, jotka ratkaistaan niiden saamisen jälkeen kiinteistökohtaisina päätöksinä teknisellä lautakunnalla, joka hyväksyy tai hylkää annetut kiinteistökohtaiset tarjoukset.

2) Tekninen johtaja valtuutetaan valmistelemaan po. myyntikohteiden myyntiin liittyvät asiat.

Käsittely:

Keskustelun kuluessa Tapani Ylihärsilä teki Eino Hellsténin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan esitys myyntiohjelmasta: 224-2-19 Rajakatu-Pupulan päiväkot.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa on tehty kannatettu muutosehdotus, joten asiassa on äänestettävä.

Puheenjohtaja esitti suoritettavaksi nimenhuutoäänestystä, siten että ne, jotka kannattavat teknisen johtajan pohjaehdotusta äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Tapani Ylihärsilän tekemää muutosehdotusta äänestävät "EI". Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Olli-Pekka Arvila, Marianne Boström, Tiina Hentunen-Vanninen, Paula Salapuro) ja 5 EI-ääntä (Tapani Ylihärsilä, Risto Sintonen, Eino Hellstén, Anna-Liisa Riekkinen, Elina Toikka).

Puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen Tapani Ylihärsilän tekemän muutosehdotuksen äänin 5-4.

Päätös:

Tapani Ylihärsilän muutosehdotus hyväksyttiin.

Täytäntöönpano:

kaupunginhallitus, tekninen johtaja, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö, tekninen isännöitsijä, talousjohtaja