

**Teollisuushalli Pajakatu 2:n myynti**

118/10.00.00.03/2013

Tekninen lautakunta 25.10.2018 § 92

Esittelijä: tekninen johtaja Kari Setälä

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

Karkkilan kaupunki on vahvistanut Teknisen lautakunnan päätöksellä 25.9.2014 § 79 kiinteistöomistuksensa niillä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen ja jalostusmahdollisuuksien mukaan kolmeen luokkaan A, B ja C. Näistä A- ja B-luokkien mukaisia rakennuksia säilytetään ja korjataan omiin kaupungin palvelutuotannon käyttötarkoituksiin. Tämän lisäksi kaupunki pyrkii mahdollisimman korkeaan palvelutuotannon rakennustensa käyttöasteeseen ja mikäli rakennus ei sitä tavoita, niin se siirtyy C-luokkaan eli realisoitaviin kohteisiin.

Pajakatu 2 ja myös ns. Työkeskuksena tunnettu kiinteistö 224-3-21-6 on luokiteltu em. perustein kaupungin kiinteistöstrategiassa C-luokkaan. Kiinteistö on ollut viimeiset kaksi vuotta vajaalla käyttöasteella ja sille ei ole ilmennyt kehitystarvetta kaupungin omassa palvelutuotannossa kyseisenä aikana. Rakennuksia on ylläpidetty tekemällä niihin pakolliset kunnossapitokorjaukset. Vuonna 2016 peruskorjattiin päähallin vesikatto. Kuitenkin rakennuksille on niiden elinkaaren ajalta kerääntynyt merkittävä korjausvelka. Mikäli tilat kunnostettaisiin viimeksi toimineen sosiaalisen toiminnan mukaiselle pääkäyttötarkoitukselle, niin korjausvelaksi on WSP-Finland Oy:n kuntoarviossa 15.1.2010 arvioitu jopa 600 000 euron korjaustarve. Muussa käyttötarkoituksessa korjaustarvetta ei ole eritelty, mutta se toki tulisi olemaan välttämättömien talotekniikkaan liittyvien korjausten osalta kuitenkin vähintään 150.000-200.000 euron tasoa. Rakenteiltaan rakennukset ovat toimivat. Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten korjaaminen kaupungin omaan tarpeeseen ei näin ollen ole taloudellisesti perusteltua.

Kiinteistöjen hallinnointistrategian toteuttamiseksi, käyttötalouden tasapainon säilyttämiseksi ja optimaalisen omistajapolitiikan toteuttamiseksi kaupungin on perusteltua luopua po. kiinteistöstä, kun siitä on saatu julkisella tarjouskilpailulla markkinaehtoinen ja hinnaltaan objektiivinen kiinteistön arvon mukainen ostotarjous.

Pajakatu 2:n tontti 224-3-21-6 on pinta-alaltaan 2089 m<sup>2</sup> ja rakennusten tarkastusmittaamaton kerrosala on n. 1120 k-m<sup>2</sup>. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on TY-1 (ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue) ja rakennusoikeus on 1044,5 k-m<sup>2</sup>.

Kaupungin taseessa kiinteistöjen maapohja-arvo tontilla 224-3-21-6 on 5.092,06 ja rakennuksen osalta 15.219,97€ . Kiinteistön toimintakate oli vuonna 2017 yhteensä 17.321€ ja vuonna 2018 sen on jäämässä arviolta - 11.000€ tasolle.

Rakennusten vuotuiset kokonaiskäyttömenot ovat olleet vuosina 2016-2018 n. 30.000 euroa.

Tontin myyntiarvo on kaupungin 5.9.2011 §56 vahvistetun 15€/k-m<sup>2</sup> hinnoittelun mukaan 15.667 €. Vesihuollon liittymät 3.551 € ja sähköliittymien arvo 7.923 € ja kiinteät arvot yhteensä 27.141 € ilman rakennuksia. Rakennusten vesikatteen peruskorjauskustannus oli 17.000 € vuonna 2016.

Tekninen toimiala on pyytänyt julkisesti kaupungin ilmoitustaululla 10.6.-17.8.2018, kaupungin kotisivuilla ja paikallislehdissä ilmoitetut ostotarjoukset em. kiinteistöistä osoitteissa Pajakatu 2 sillä sijaitsevine rakennuksineen. Tarjoukset tuli toimittaa kirjallisesti perjantaihin 17.8.2018 klo 15.00 mennessä Karkkilan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 50, 03601 Karkkila.

Tarjouksen hyväksymisen ja myyntipäätöksen peruste on korkein kohteesta tarjottu euromääräinen ostohinta. Myyntipäätöksen tekee kaupunginvaltuusto, joka tarvittaessa hyväksyy tai hylkää kohteesta jätetyn korkeimman tarjouksen.

Karkkilan kaupungin kirjaamoon ei saapunut yhtään kirjallista ostotarjousta määräaikaan 17.8.2018 klo 15.00 mennessä. Tämän vuoksi tekninen johtaja jatkoi ratkaisullaan tarjousaikaa 28.9.2018 klo 15.00 asti. Tarjousten jättämisen jatkoajasta ilmoitettiin kuten alkuperäisestä.

Karkkilan kaupungin kirjaamoon saapui jatkettuun määräaikaan 28.9.2018 klo 15.00 mennessä neljä suljettua kirjallista ostotarjousta. Tarjoukset avattiin 28.9.2018 klo 15.20, mistä on erillinen tarjousten avauspöytäkirja. Tarjoajat ovat;

- Auto-Kehä Oy, tarjous 51.000 €
- Ossi Vuorinen ja Ville Salminen, tarjous 10.200 €
- Olavi Bäckström, tarjous 48.000 €
- KLT-Rakenne Oy, tarjous 42.000 €

Taloudelliset vaikutukset

- + Po. kohteen korkeimman ostotarjouksen mukainen myyntihinta 51.000 €
- tasearvot (yht. 20.312,03 €)
- + kuntoarvioissa esitettyjen n. 600.000 euron peruskorjaustarpeiden aiheuttamien kokonaiskustannusten välttäminen, kuitenkin vähintään 150.000 -200.000 euroa
- + nykytilanteessa n. -11.000 - 30.000 euron vuosittaisen käyttökatetappion poistuminen.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta toteaa, että kiinteistöistä 224-3-21-6, osoitteessa Pajakatu 2, jätetty 51.000 euron korkein ostotarjous on määrältään

riittämätön ja päättää jatkaa edelleen tarjousaikaa 16.11.2018 klo15.00 asti nettihuutokauppana Huutokaupat.com portaalissa. Aikaisemmin jätetty korkein tarjous on edelleen voimassa.

Käsittely:

Eino Hellstén poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.43 - 17.55.

Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano:

tekninen johtaja, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö