

Järjestöjentalon rakennuksen ja määräalan myyminen tontista 224-1-7-1, os. Takkoentie 3, Karkkila

118/10.00.00.03/2013

Kaupunginhallitus 08.06.2020 § 181

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelija / lisätietojen antaja: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela,
puh. 044 5533 421 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Karkkilan kaupunki on vahvistanut teknisen lautakunnan päätöksellä 25.9.2014 § 79 kiinteistöomistuksensa ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitukset kolmeen luokkaan A, B ja C niiden käyttö- ja jalostusmahdollisuuksien mukaan. Näistä A- ja B-luokkien mukaisia rakennuksia säilytetään ja korjataan kaupungin palvelutuotannon käyttötarkoituksiin. Lisäksi kaupunki pyrkii mahdollisimman korkeaan omassa käytössään olevien rakennustensa käyttöasteeseen ja mikäli tarkasteltava rakennus ei täytä näitä kriteereitä, niin se siirtyy C-luokkaan eli käytännössä realisoitaviin kohteisiin.

Nyt päätännässä oleva ns. Järjestöjentalo sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa palvelurakennusten tontilla 224-1-7-1 yhdessä Työväen opistotalon ja kutomon kanssa. Kohteen osoite on Takkoentie 3.

Määräalan alueella on voimassa tuore 7.5.2018 hyväksytty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen asemakaava missä on tämän mukainen kiinteä 350 kem² rakennusoikeus. Määräalan osalla sijaitsee pohjapinta-alaltaan n. 200 m² ja 1½ kerroksinen puurakenteinen rakennus, mikä on rakennettu 1950- luvun alkupuolella. Rakennus on toiminut elinkaarensa alussa Högfors Oy:n Virkalijain talona ja on myöhemmin siirtynyt Karkkilan kaupungin omistukseen.

Rakennus on muutettu 1980 luvulla kaupungin palvelutarpeiden vuoksi toimistorakennukseksi. Rakennusta on ylläpidetty pääsääntöisesti tekemällä siihen ainoastaan käytön kannalta välttämättömät käyttötaloustason kunnossapitotoimet. Kohteelle ei ole kirjattu peruskorjauksia. Vesikate on kuitenkin uusittu. Talotekniikka täyttää ainoastaan alkuperäisen ilmavaihdon tarpeet ja rakentamisajankohdan määräykset. Rakennuksen lämmitysjärjestelmä on kytketty samaan kaukolämpöpiiriin Yhteiskoulun ja Työväenopiston kanssa. Lämmitysjärjestelmä edellytetään luovutuksessa ostajan toimesta eriyttäväksi omalle liittymälle em. rakennusten yhteisestä kaukolämmitysjärjestelmästä.

Myytävän rakennuksen rakenteellista kuntoa ja sen terveellisyyttä asumiskäyttöön ei ole kuntotutkittu. Rakennus on ollut sen sisäilmassa esille tulleiden ja mahdollisten terveydelle haitallisten haitta-aineiden esiintymismahdollisuuden vuoksi käyttökiellossa vuodesta 2017, mikä on vähäisen huollon osalta heikentänyt rakennuksen yleiskuntoa. Ilmeisten

peruskorjaustarpeiden ja siinä esiin nousevien epäkohtien sekä asemakaavan nykyisen käyttötarkoituksen vuoksi rakennus on perusteltua myydä purkukuntoisena tai sitä vastaavana. Määräalan arvoksi voidaan määrittää 350 kem² rakennusoikeuden perusteella 42 000 euroa. Lisäksi rakennuksen vesihuolto- ja sähköliittymät korottavat osaltaan määräalan laskennallista arvoa. Tontinmuodostuksen kustannukset jäävät ostajalle.

Rakennuksen tulot olivat vuonna 2019 yhteensä 451 euroa ja ylläpitokulut olivat 3 620 euroa.

Rakennukselle ei ole ilmennyt oman palvelutoiminnan kannalta tilatarvetta ja siten rakennuksen korjaaminen kaupungin omaan käyttöön ei ole näistä lähtökohdista taloudellisesti enää perusteltua.

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

Kaupungin taseessa rakennuksella ei ole enää tasearvoa ja määräalan maapohjan tasearvo on 46,29 euroa. Kohteessa on taloussähköön riittävä sähköliittymä sekä vesihuollon verkostoliittymät, jotka seuraavat rakennusta määräalan luovutuksessa.

Määräalalle ja rakennuksille ei ole ennestään päätettyä myyntihinnoittelua, joten näiden käypäarvo määräytyy julkisen tarjouskilpailun perusteella.

Kaupunkikehityksen toimiala julkaisi Huutokaupat.com verkkosivuilla 20.3. - 23.5.2020 ilmoituksen, missä pyydettiin jättämään määräalasta 224-1-7-1 ja rakennuksesta ostotarjoukset 23.5.2020 mennessä Huutokaupat.com verkkohuutokaupan myyntisivustolla.

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

Huutokaupat.com palvelun järjestäjän sääntöjen mukaisesti 7 eri tarjoajaa jätti kohteesta ilmoitettuun määräaikaan mennessä 9 tarjousta joista korkeimman 22 991 euron tarjouksen jätti Raimo Ranta Karkkilasta. Tarjoajan vahvistettu henkilötieto on saatu Huutokaupat.com myyntipalvelun ylläpitäjältä. Tarjoaja on antanut hyväksyvänsä nimensä julkaisemisen tämän asian käsittelyn yhteydessä.

Taloudelliset vaikutukset

+ Po. kohteen korkeimman ostotarjouksen mukainen myyntihinta 22 991 euroa – tasearvo 46,29 euroa

+ kaupungin omien ylläpito- ja käyttökustannusten poistuminen

+ välttyminen tarkemmin määrittelemättömien, mutta merkittävien peruskorjauskulujen tai rakennuksen mahdollisten purkukustannusten toteutumiselta

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle,

että se hyväksyy myyntikohteena olevasta tontista 224-1-7-1 myytävän n. 800 m2 määräalan ja sillä sijaitsevan ns. Järjestöjentalon rakennuksen myymisen, os. Takkointie 3, siitä julkisesti Huutokaupat.com myyntipalvelun kautta saadun korkeimman 22 991 euron tarjouksen tehneelle Raimo Rannalle.

Käsittely:

Jarkko Ilonen ehdotti Heli Ahjoniemen kannattamana, että pykälä palautetaan takaisin valmisteluun.

Keskustelun jälkeen kaupunginhallituksen puheenjohtaja Satu Ahjoniemi totesi, että asiasta äänestetään kättä ylös nostamalla.

Kaupunginjohtajan ehdotus on JAA ja Ilosen ehdotus on EI.

Kaupunginjohtajan ehdotusta kannattivat Olli-Pekka Arvila, Päivi Hellgren, Timo Hongell, Mia Sundström, Risto Sintonen ja Anna Tallgren.

Ilosen ehdotusta kannattivat Satu Ahjoniemi, Heli Ahjoniemi ja Jarkko Ilonen.

Kaupunginhallitus päätti äänin 6-3 kaupunginjohtajan ehdotuksen mukaisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti äänin 6-3 kaupunginjohtajan ehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano:

kaupunginvaltuusto