

Toukolantie 27 rakennusten myynti ja tontin vuokraus

Kaupunginhallitus 05.02.2024 § 51

89/10.00.02.08/2024

Valmistelija

Vt. kaupunginjohtaja

Toukolantien vuosina 1974-1976 rakennettu toimintakeskus muodostuu neljästä eri rakennusosasta eli A, B, C ja autokatos-/varastorakennuksesta. Trellum Consulting oy:n joulukuussa 2023 tekemän kuntoraportin mukaan rakennukset ovat kunnoltaan välttäviä, ja vuotuinen kuluminen on noin 38 700 euroa vuodessa. Rakennuksen laskennallinen korjausvelka kuntoluokan 75 % tavoitetasoon on 480 700 euroa ja välitön laskennallinen investointitarve on tavoitetason määrittelystä riippuen noin 840 000–1,56 miljoonaa euroa.

Kuntoraportissa todetaan, että rakennukset on peruskorjattu vuonna 1997, josta on aikaa vuoden 2023 lopussa noin 26 vuotta. Rakennuksen seuraava peruskorjaus on ajankohtaista muutamien vuosien kuluttua, jolloin uusintatarpeeseen tulevat sisäpuoleiset pinnat sekä talotekniikka. Aiemmassa kuntoarviossa havaintona oli rakennuksen painuminen, mutta tällä hetkellä painumisesta ei ole havaintoja. Rakennukset on perustettu valesokkelilla, joka oli varsin yleinen perustamistapa 1970-luvulla. Nykyään rakenne tunnustetaan ”riskirakenteeksi”, joka altistaa talon rungon kosteusvaurioille. Kaupunginvaltuuston 4.9.2023, § 280, hyväksymässä toimitilojen toimenpideohjelmassa kiinteistö on luokiteltu kategoriaan realisoitavat ja purettavat siten, että myynti on ensisijainen tavoite. Kiinteistökokonaisuuden tasearvo on 144 244,86 €.

Osa Toukolantie 27 tiloista on vuokrattu 974 m2 Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle, joka toteuttaa tiloissa kehitysvammaisten palveluasumista. Lieksan kaupunki ja Lieksan Kiinteistöt oy järjestivät keväällä 2023 palveluasumisyksikössä kuulemis- ja keskustelutilaisuuden, jossa talon asukkaille ja heidän edustajilleen sekä hyvinvointialueen työntekijöille kerrottiin Lieksan kaupungin taholta rakennuksen myyntiin liittyvästä tavoitteesta.

Lieksalainen RiKa Asunnot oy on neuvotellut kaupungin kanssa rakennuskannan ostamisesta. Ostaja sitoutuu vuokraamaan tilat hyvinvointialueelle nykyiseen käyttötarkoitukseen niin kauan kuin palveluasumiselle on tarvetta. Ostajan ilmoittama toinen käyttötarkoitus on kaupallinen majoitustoiminta, jota alueen kaava ei tällä hetkellä mahdollista, mutta joko kaavamuuos tai käyttötarkoituksen muutos on mahdollista toteuttaa. Rakennukset myydään purkukuntoisina tai korjattaviksi siten, että ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, ovatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Rakennuksen kauppahinnaksi on määritetty 10 000 €, jonka lisäksi ostaja maksaa kauppakirjassa sovitut hinnat sähkö-, kaukolämpö- sekä vesi- ja viemäri liittymästä.

Toukolantie 27 tontti ei sisälly kauppaan, vaan Lieksan kaupunki vuokraa tontin RiKa Asunnot oy:lle. Kaupungin hallintosäännön mukaan maa-alueiden ja tonttien vuokraus kuuluu maankäyttöpäällikön toimivaltaan, joten vuokrauksesta päätetään erillisellä vuokrasopimuksella.

Kauppakirja on liitteenä. Liite käsitellään salaisena julkisuuslain § 24 kohdan 20 perusteella.

Esittelijä

Vt. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. myydä Toukolantie 27 rakennukset Rika-asunnot oy:lle liitteenä olevan kauppakirjan (ei julkinen) mukaisin ehdoin ja

2. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. myydä Toukolantie 27 rakennukset Rika-asunnot oy:lle liitteenä olevan kauppakirjan (ei julkinen) mukaisin ehdoin ja

2. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Merkittiin, että Maija Riikonen ilmoitti olevansa intressijäävi (päätöksestä voi olla hänen läheiselleen hyötyä tai vahinkoa) ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Lisätietoja

Vt. kaupunginjohtaja Arto Sihvonen, p. 040 1044 101,
sähköposti arto.sihvonen(at)lieksa.fi