

Kunnanhallitus

26.03.2024

AIKA 26.03.2024 18:30

PAIKKA Kunnanvirasto, Luotosali

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Asia
88

Otsikko
Rivitalo Mäntyvilikin tilanne; jatkokäsittely

Sivu
2

88**Rivitalo Mäntyvilikin tilanne; jatkokäsittely****RYLtk 22.02.2024 § 4**

Vuonna 1982 valmistuneessa rivitalo Mäntyvilikissä on kuusi huoneistoa. Rakennuttajana on toiminut asunto-osakeyhtiö, jossa kunta on ollut osakkaana kolmessa huoneistossa. Kohde on siirtynyt kokonaan kunnan omistukseen vuonna 2012.

Huoneisto A1 on ollut tyhjiään joulukuun 2023 alusta lähtien. Muut huoneistot ovat olleet jo pidempään tyhjiään. Huoneistoja ei ole saatu vuokrattua, koska sähkölämmityksen kustannukset ovat suurehkoja. Myös maine sisäilmaongelmaisena kohteena on heikentänyt vuokrattavuutta. Kiinteistön ylläpitokuluja ei ole pystytty kattamaan vuokratuottojen puuttumisen vuoksi. Vuonna 2023 tulot olivat yhteensä 5 637,50 € ja menot -12 589,36 €. Vuodelle 2024 arvioidut 6 144 € vuokratulot ei toteudu.

Kohteessa on tehty asukkailta saatujen palautteiden perusteella useita sisäilman laatuun liittyviä selvityksiä ja tutkimuksia vuosien 1995-2013 välisenä aikana, ml. kuntotutkimus vuonna 2008. Selvitysten ja tutkimusten perusteella on tehty laajempia korjaustöitä vuosina 2004-2006 ja 2012. Suunniteltua ilmanvaihtojärjestelmän muutosta koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi sekä salaojien rakentamista ei ole toteutettu vuoden 2012 saneerauksessa. Huoneistojen märkätilat on saneerattu ilmeisesti vuonna 2000. Sisäilmaongelmia ei saatu poistettua kokonaan saneerauksesta huolimatta, joten tehdyt korjaustoimenpiteet eivät olleet kaikilta osin riittäviä.

Tekniset palvelut tehti joulukuussa 2023 kaikkiin huoneistoihin sisäilmatutkimuksen, johon sisältyi mikrobi-ilmanäytteenotto ja aistinvarainen tutkimus. Sisäilmanäytteiden tulokset viittasivat mikrobilähteeseen ja olivat siten poikkeavia jokaisessa huoneistossa. Tutkimuksessa oli havaittu merkittävää mikrobien hajua jokaisen huoneiston sisäilmassa. Hajun lähteiksi oli paikallistettu laajalti ulko- ja väliseinien lattian rajoja sekä pistorasioita ja ikkunaliittymiä. Myös terasseilla ja ulkovarastoissa oli esiintynyt puurakenteista peräisin olevaa mikrobihajua. Tutkimusraportissa suositellaan rakennusten purkamista.

Koottua ja tarkempaa tietoa kohteen tutkimus- ja korjaushistoriasta on esitetty liiteaineistossa.

Huoneistoja ei voida pitää tutkimustulosten perusteella terveellisenä ja turvallisena, joten niitä ei voida nykykunnossa vuokrata asuinkäyttöön. Sisäilmaongelmien korjaaminen edellyttäisi laajaa peruskorjausta. Ennen peruskorjausta tulisi selvittää rakenteiden kosteustekniset riskitekijät kattavalla kuntotutkimuksella sekä teettää korjaussuunnitelmat. Peruskorjaukseen investoiminen ei ole perusteltua, kun huomioidaan oletettujen laajojen korjaustarpeiden lisäksi rakennusten ikä ja sähkölämmitys sekä maine sisäilmaongelmaisena kohteena.

Valmistelu: kiinteistöpäällikkö Petri Kallioniemi, p. 040 683 5750

Rakennukset myydään purkukuntoisena tontin kanssa.

Päätös:

Kiinteistöpäällikkö teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

Rakennetun ympäristön lautakunta esittää kh:lle ja edelleen tarvittaessa kv:lle päätettäväksi Mäntyvilikin rakennusten myynnin purkukuntoisena.

Lautakunta kävi asiasta keskustelun.

Lautakunta hyväksyi kiinteistöpäällikön muutetun päätösehdotuksen, ja esittää kh:lle ja edelleen tarvittaessa kv:lle päätettäväksi Mäntyvilikin rakennusten myynnin purkukuntoisena.

Khall

Selostus:

Hailuodon kunnan tekniset palvelut teetti joulukuussa 2023 kaikkiin Mäntyvilikin huoneistoihin sisäilmatutkimuksen, johon sisältyi mikrobi-ilmanäytteenotto ja aistinvarainen tutkimus. Tulosten 12.12.2023 perusteella ei suositella rakennuksen korjaamista, vaan sen purkamista, liite.

Kirjanpitolaki § 5:13:

Yleisohje kunnan ja kuntayhtymän suunnitelman mukaisista poistoista ”Jos pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen tai sijoituksen todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulo on pysyvästi vielä poistamatonta hankintamenoa pienempi, on erotus eli hyödykkeen tai sijoituksen arvonalennuminen KPL 5:13 §:n mukaan kirjattava arvonalennuksena kuluksi.” Mäntyvilikin rakennusten alaskirjaus tulee tehdä tilinpäätökseen 2023.

Mäntyvilikin käyttöomaisuuserät taseen asuinrakennuksissa ovat:

- Mäntyvilikki I
- Mäntyvilikki I remontti
- As Oy Mäntyvilikki purkaantumisen

Poistamaton menojäännös on yhteensä 235 789, 40 €.

Valmistelu: kunnanjohtaja Alikoski, 040 68367522

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää antaa huoneistojen sisäilmatutkimuksiin perustuen Elinvoimainen saari -palvelualueen tehtäväksi hoitaa Mäntyvilikki I rakennusten purkamisen kesäkauden 2024 aikana.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että Mäntyvilikki I rakennusten alaskirjaus 235 789,40 € sisällytetään tilinpäätökseen 2023.

Päätös: