

Paimion parantola säätiö sr

TOIMINTASUUNNITELMA VUOSILLE 2020 - 2022

Säätiön tarkoituksena on Paimion parantolan arkkitehtuurin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan henkisen ja aineellisen pääoman suojeleminen, niihin liittyvien arvojen edistäminen ja kehittäminen sekä parantolakiinteistön ja irtaimiston muodostaman kokonaisuuden säilyttäminen. Säätiö on yleishyödyllinen.

Säätiön kolmen ensimmäisen vuoden toiminta keskittyy operatiivisen valmiuden luomiseen, kiinteistön haltuunottoon, nykyisen vuokralaissuhteen haltuunottoon ja uusien luomiseen, rahoitustilanteen selvittämiseen ja vision laadintaan. Säätiö on saanut kiinteistön sairaanhoitopiiriltä ja valtiolta rahoituksen valmiuden luomiseen, mutta säätiön tarkoitusta voi toteuttaa vain, jos säätiön rakennuksille saadaan nykyistä merkittävästi laajempi käyttö.

Osaamistarve säätiön johdossa on korkea ainakin seuraavilla osa-alueilla: Säätiön ja osakeyhtiön hallinto, liiketoiminta ja kiinteistöliiketoiminta, rahoituksen hankinta kansallisella ja kansainvälisellä tasolla, viestintä- ja media-ala sekä arkkitehtuuri ja rakennussuojelu.

Säätiön peruspääoman, valtion rahoituksen ja nykyisen vuokratulon voidaan olettaa riittävän kolmen ensimmäisen vuoden toimintaan, mutta tänä aikana on kyettävä luomaan säätiölle visio, strategia ja toimintamalli, joka tuottaa tarvittavan tulovirran kohteen toiminnan turvaamiseksi. Toisaalta rakennusten peruskorjaukseen on lähivuosina saatava lahjoitusluonteista pääomaa, koska on oletettavaa, että kohteeseen sijoittuvat toiminnot eivät kykene pitkällä aikavälillä kaikkea tarvittavaa pääomaa maksamaan.

Säätiön tulevaa toimintaa on perusteltua suunnitella koko kolmen vuoden jaksolla ja eikä yksittäisten vuosien erottelemine ole perusteltua. Alla on lueteltu toimenpiteitä, jotka on syytä kaikki saattaa käyntiin ensimmäisen kalenterivuoden aikana ja ainakin pääosin esitetystä järjestyksessä. Tulevan toiminnan kannalta visioprosessi on kaikkein tärkein ja se tulee saada käyntiin viimeistään syksyllä 2020 ja sille voidaan varata enintään vuoden työaika. Vuoden 2022 alkupuolella on visio ja sen pohjalta laadittavan strategian toimeenpano saatava käyntiin.

Paimion parantola on Alvar ja Aino Aallon kansainvälinen läpimurtoteos ja modernin arkkitehtuurin tärkeimpiä rakennuksia. Se on myös ehdolla Unescon maailmanperintökohteeksi osana valmistella olevaa Alvar Aallon humaani modernismi -sarjaa. Säätiön toiminnan tulee olla yhteensopivaa tämän tavoitteen kanssa ja pyrkiä toteuttamaan Paimion parantolan listaus Unescon maailmanperintökohteeksi.

Säätiön toiminnan käynnistämisen kannalta on ainakin seuraaviin toimenpiteisiin ryhdyttävä viipymättä.

1. Operatiivisen valmiuden luominen

- Hallituksen toiminnan käynnistäminen ja järjestäytyminen
- Peruspääoman haltuunotto ja pankki- ja maksuvalmiuden sekä tilinpidon luominen
- Säätiöasiamiehen / toimitusjohtajan valinta
- Tarvittavien vakuutusten ottaminen
- Yleishyödyllisyys -verostatuksen hankinta

2. Kiinteistön haltuunotto

- Kiinteistöhuollon ja rakennuttamisen asiantuntijakonsultin hankinta
- Kiinteistön haltuunotto
 - Kiinteistöä ja rakennuksia koskevan tiedon kerääminen ja tallentaminen valittavaan tietojärjestelmään

- Sähköisen huoltokirjan hankinta
 - Nykyisen kiinteistöhuollon toiminnan turvaaminen hankkimalla ostopalveluna sairaanhoitopiiriltä 1-2 vuoden ajan
 - Nykyisten kiinteistöhuoltomiesten ”hiljaisen tiedon” saattaminen järjestelmiin.
 - Energia ym. hankintojen turvaaminen
 - Rakennusten kuntotutkimuksen teettäminen
 - Rakennusten PTS-suunnitelman laatiminen peruskunnan säilyttämisen näkökulmasta
 - Rakennusten peruskunnan turvaamisen toimenpiteet
3. Nykyisen vuokrasuhteen haltuunotto ja hyvän keskusteluyhteyden luominen vuokralaiseen sekä vuokralaisen toimintaan sopivan uuden toimijan hakeminen
 4. Kohteen ja sen suojelustatuksen mahdollistaman kansainvälisen erityisrahoituksen selvittäminen
 5. Kohteen ja sen suojelustatuksen mahdollistaman kansallisen erityisrahoituksen selvittäminen
 6. Suhteiden luominen kotimaisiin matkailu- ja kulttuurialan toimijoihin; yritykset, kunnat, yliopistot, tutkimuslaitokset, yhdistykset jne.
 7. Visioprosessin käynnistäminen kehittämissä vision luomiseksi Paimion parantolalle. Tähän työhön kutsutaan henkilöitä, jolla on laajaa osaamista ainakin sosiaali- ja terveystoimen, matkailun, majoitustoiminnan, tutkimuksen, kiinteistöliiketoiminnan ja rahoituksen osalta. Osaamista tulee olla myös kansainväliseltä tasolta. Visiotyöhön tulee saada mukaan myös henkilöitä, joilla on näyttöä toimivien visioiden luomisesta. Visiotyössä voidaan hyödyntää myös opiskelijoita, paikallista väestöä jne. Julkisuuden hyödyntämistä on myös syytä harkita kansainvälisen mielenkiinnon aikaansaamiseksi. Itse visiotyön prosessilla tulee myös olla tavoitteena saada laajaa julkisuutta ja houkutella kohteeseen tulevia käyttäjiä. Samassa yhteydessä pitää löytää kohteelle rahoittaja tai rahoittajat. Visiotyön yhteydessä tulee ratkaistavaksi mihin tasoon rakennusten perusparannusta on syytä suunnitella. Visiotyön aikatavoitteen asettaminen on haasteellista, mutta sen ei tulisi kestää enempää kuin yksi vuosi.
 8. Strategian ja liiketoimintamallin käynnistäminen ja rakennusten peruskorjausten sovittaminen liiketoiminnan käynnistämiseen.

TALOUS- JA RAHOITUSSUUNNITELMA VUOSILLE 2020-2022

Nykyiset vuokratulot ja ylläpitokulut

Paimion parantolan päävuokralainen on MLL:n lasten ja nuorten kuntoutussäätiö. Vuokrasopimuksessa on kahden vuoden irtisanomisaika ja vuokra on 1.6.2019 alkaen n. 830.000 €/v. Kuntoutussäätiö on suullisesti ilmoittanut, että vuokra on heidän toiminnalleen liian kallis ja säätiö haluaa neuvotella ilmeisesti 10 – 20 %:n vuokranalennuksesta. Vuokrasopimusta ei ole irtisanottu ja säätiö on halukas jatkamaan kohteessa lähivuodet.

Muista rakennuksista saatava vuokratulo on n. 50.000 €/v.

Rakennusten ylläpitokustannus on VSSHP:ltä saatujen tietojen mukaan n. 900.000 €/v. Tähän sisältyy vähäisiä korjauksia. On ilmeistä, että aivan kaikkia ylläpitokuluja ei vuokratuloilla kyetä kattamaan kolmen seuraavan vuoden aikana. Alijäämä riippuu korjauskulujen määrästä. Ilman korjauskuluja ylläpito pystyttänee kattamaan vuokratuloilla.

Selvitysmiesten raportin kustannusarvio:

1. Säätiön perustaminen ja 1. vuoden hallinto- ja palkkakustannukset	300.000 €
2. Säätiön 2.-3. vuosien hallinto- ja palkkakulut	800.000 €
3. Kiinteistön kuntotutkimus	200.000 €
4. Säilymisen turvaavan PTS-suunnitelman laadinta	100.000 €
5. Varaus tarvittaviin nopeisiin korjauksiin	1.000.000 €
6. Parantolan vision laadinta	500.000 €
7. Rahoituksen hankinta peruskorjauksiin	100.000 €
Yhteensä	3.000.000 €

Valtion rahoituspäätös

Suomen valtio on osoittanut lisätalousarviossa 06/2019 säätiölle 3.000.000 €:n rahoituksen, josta 500.000 € on peruspääomaa ja 2.500.000 € avustusta. Edellytyksenä valtion rahoitukselle on, että VSSHP luovuttaa kiinteistön irtaimistoinen korvauksetta ja että Paimion kaupunki ja Alvar Aalto säätiö suorittavat 30.000 €:n peruspääoma lahjoituksen. Sairaanhoidopiirin hallitus valmistelee päätöstä marraskuun 2019 valtuustokokoukselle. Kaupunki ja Aalto säätiö ovat jo osallistumispäätöksensä tehneet.

Rahoitus on edellisen perusteella turvattu vuosille 2020-22. Mahdollinen vuokratulojen ja ylläpitokustannusten alijäämä voidaan kattaa kustannusarvion kohdan 5 (varaus tarvittaviin nopeisiin korjauksiin) varauksella. Toimintasuunnitelman mukaan säätiön on tänä aikana saatava hankittua lisäpääomaa ja vuokratuloja nykyistä selvästi enemmän.