

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan tilannekatsaus

OMOHJ 12.04.2021 § 30
1446/00.01.02.06/2021

Joensuun kaupungin yksin omistaman Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan yhtiökokous pidettiin 24.3.2021. Yhtiö omistaa osoitteessa Sahatie 20 Uimaharjussa 2 kerrostaloa, joissa on yhteensä 27 asuntoa, asuntopinta-ala 1.539 neliometriä. Lisäksi kiinteistössä on 2 liikehuoneistoa, joiden pinta-ala on yhteensä 172 neliometriä. Rakennusvuosi on 1973.

Kiinteistöön on tehty peruskorjaus vuosina 1994-1995. Lämmitysjärjestelmän muutos on tehty vuonna 2005, kiinteistön kuntoarvio vuonna 2013, kattoremontti v. 2014, energiatodistus v. 2015. ptkiremontit vv. 2015-2016, lukoston uusinta v. 2020. Lisäksi on tehty huoneistokohtaisia pintaremontteja.

Lähiaikoina tehtäviä remontteja olisivat julkisivun kunnostustyöt, salaojitus, sadevesien johdatus ja sokkelin eritykset nykypäivän vaatimusten tasolle. Huoneistokohtaisille pintaremonteille on myös tarvetta.

Yhtiön taloudellinen tilanne on vuokrausteesta johtuen merkittävästi heikentynyt, eikä tilanne ainakaan lyhyellä aikavälillä näytä kehittyvän paremmaksi.

Vuonna 2020 asuntojen vuokrauste oli keskimäärin 53,69 % ja tällä hetkellä jo alle 50 %. Yhtiön saamat vuokratulot ovat siten budjetoitua merkittävästi pienemmät ja kassavirta vahvasti negatiivinen.

Yhtiöllä on kaupungin takaamaa pitkäaikaista lainaa 31.12.2020 508.750 €. Tästä lainasta ovat lyhennykset v. 2021 52.500 €. Vuoden 2021 lyhennyksistä yhtiön on maksanut helmikuussa 12.500 € ja jäljellä on 40.000 €. Korkoja on v. 2021 maksettava 5.540 €. Yhtiön kassatilanne edellä kerrottu kehitys huomioon ottaen on mennyt heikoksi ja yhtiön osalta tarvitaan omistajan toimenpiteitä.

Yhtiön hallitus on jo pidempään pohtinut erilaisia vaihtoehtoja vallitsevassa tilanteessa. Yhtiön fuusiointi Joensuun Koteihin ei ratkaise yhtiöön liittyvää ongelmaa. Myynti ei myöskään ole tällä hetkellä sijainti ja markkinatilanne huomioon ottaen realistinen vaihtoehto. Käyttöasteen nostamiselle talous kohenisi.

Yhtiön hallituksen esitys on, että Joensuun kaupunki avustaisi yhtiötä 50.000 eurolla. Hallitus panostaa edelleen toimenpiteisiin käyttöasteen nostamiseksi.

Markkinatilanne asuntojen käyttöasteen nostamiseksi tällä alueella on haastava, mutta mahdollisuuksia siinä on olemassa.

Jotta yhtiön maksuvalmius säilyisi riittävänä, kiinteistö käytössä ja kehitys nähtäisiin pidemmällä aikavälillä seuraavilla toimenpiteillä yhtiön toimintakyky säilyisi:

- kaupunki lainan takaajana maksaa vuonna 2021 vielä erääntyvät lyhennykset/korkokustannukset
- kaupunki myöntää avustuksena yhtiölle jo maksettuihin vuonna 2021 erääntyneisiin lainan lyhennyksiin ja korkoihin + kassan vahvistamiseen 25.000 euroa
- kaupunki arvioi yhtiön tilanteen kehitystä seuraavan kerran viimeistään vuoden 2022 alussa vuoden 2021 budjetin toteutumana pohjalta.

Kaupungin tuki Kiinteistö Oy Uimaharjunhakalle olisi siten tässä ratkaisumallissa yhteensä 70.000 €.

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Juha Heikura esittelee yhtiön tilannetta tarkemmin kokouksessa.

Valmistelija: kansliapäällikkö

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan maksuvalmiuden turvaamiseksi seuraavista toimenpiteistä:

- Joensuun kaupunki yhtiön lainan takaajana maksaa vuonna 2021 vielä erääntyvät lyhennykset/korkokustannukset
- kaupunki myöntää avustuksena yhtiölle jo maksettuihin vuonna 2021 erääntyneisiin lainan lyhennyksiin ja korkoihin + kassan vahvistamiseen 25.000 euroa
- kaupunki arvioi yhtiön tilanteen kehitystä seuraavan kerran viimeistään vuoden 2022 alussa vuoden 2021 budjetin toteutuman pohjalta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen puheenjohtaja Juha Heikura oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.