

Omistajaohjausjaosto/Pöytäkirja

Aika 17.01.2022 klo 12:00 - 13:32

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, kaupungintalo, Rantakatu 20

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 3	Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen	5
§ 4	Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan tilannekatsaus	10

Omistajaohjausjaosto/Pöytäkirja

Läsnä	Mustonen Juha Eskelinen Seppo Hjälmi Heli Koskinen Sari Wihonen Jussi	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen	Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti
Muu läsnäolo	Karjalainen Kari Himanka Riitta Jokela Jenni Lemmetyinen Juha Varonen Ari Huikuri Satu Heikura Juha	esittelijä, kaupunginjohtaja pöytäkirjanpitäjä, hallintojohtaja kansliapäällikkö Joensuun Vesi - liikelaitoksen johtaja kaupunkiympäristöjohtaja talousjohtaja Kiinteistö Oy Uimaharjunhaka, hallituksen pj	Läsnä sähköisesti § 3 klo 12:03-12:34 Paikalla § 3 klo 12:03-12:34 ja 13:08-13:25 Paikalla § 3 klo 12:03-12:34 ja § 4 klo 12:37-13:06 Paikalla § 4 klo 12:37-13:06

Allekirjoitukset

Juha Mustonen puheenjohtaja	Riitta Himanka pöytäkirjanpitäjä
--------------------------------	-------------------------------------

Pöytäkirjan tarkastus Pöytäkirja on tarkastettu 17.01.2022

Seppo Eskelinen pöytäkirjantarkastaja	Sari Koskinen pöytäkirjantarkastaja
--	--

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi xx.xx.20xx yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä	Riitta Himanka
-------------------	----------------

Omistajaohjausjaosto

§ 1

17.01.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

OMOHJ 17.01.2022 § 1

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Lisäksi omistajaohjausjaosto päätti, että kokouksen ulkopuolisena asiana Ari Varonen kertoi omistajaohjausjaostolle MYK:stä, matkojen yhdistelykeskuksesta.

Omistajaohjausjaosto

§ 2

17.01.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta

OMOHJ 17.01.2022 § 2

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Seppo Eskelisen ja Sari Koskisen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta	§ 24	20.05.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 111	22.11.2021
Kaupunginhallitus	§ 479	29.11.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 3	17.01.2022

Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

JVJK 20.05.2021 § 24

Joensuun Niinivaaran nykyinen vesitorni on valmistunut vuonna 1957 ja sillä on edelleen merkittävä rooli kaupungin vedenjakelussa paineen vaihteluiden tasauksessa sekä poikkeustilanteiden vedenjakelussa. Vesitorni on yli 60 vuotta vanha ja sitä on saneerattu muutamaan otteeseen 1980-luvulla ja 2000-luvulla. Sen kunto on tällä hetkellä välttävä. Korjaustoimet on arvioitu niin laajoiksi ja kalliiksi, että vuonna 2019 laaditun toteutustapavertailun perusteella on päädytty rakentamaan nykyisen vesitornin tilalle kokonaan uusi vesitorni, jonka valmistumisen jälkeen vanha vesitorni tullaan purkamaan kokonaisuudessaan.

Niinivaaran uusi vesitorni korvaa vanhan vesitornin Joensuun Veden talousvesiverkoston osana ja sen tavoitteena on olla huomattavasti nykyistä vesitornia helpompi ja turvallisempi ylläpitää sekä huoltaa. Rakenteellisten ratkaisujen ansiosta uusi vesitorni tulee olemaan toimintavarmempi normaalikäytössä sekä erilaisissa poikkeustilanteissa. Vesitorni varustellaan prosessiteknikalla, joka varmistaa entistä paremmin hyvälaatuisen talousveden jakelun kaikissa tilanteissa.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokuntana aiemmin toiminut teknisten palvelujen johtokunta on kokouksessaan 13.6.2019 päättänyt korvata vanhan vesitornin uudella ja käynnistänyt hankkeen jatkosuunnittelun. Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta on kokouksessaan 8.10.2020 saanut yleissuunnittelun tilannekatsauksen tiedokseen.

Uuden vesitornin vesisäiliötilavuudeksi on suunniteltu n. 2300 m³, josta ns. poikkeustilanteiden varavesitilavuutta on n. 800 m³. Uusi vesitorni on tarkoitus rakentaa vanhan vesitornin (n. 2400 m³) viereen. Purettava vanha vesitorni ja uusi vesitorni sijoittuvat samalle tontille, mikä on asemakaavassa merkinnällä YT eli yleisten rakennusten korttelialue.

Uuden vesitornin toteuttamisen perusvaihtoehdon lisäksi on tarkasteltu rinnakkaista vaihtoehtoa, jossa uuden tornin yläosaan rakennetaan monikäyttötilat, jotka hyödyntävät uuden vesitornin keskeisen sijainnin Niinivaaran mäellä sekä tornimaisen korkeuden tuoman esteettömän maiseman. Hankesuunnitelmassa on tarkasteltu rinnakkain molempia vesitornin toteutusvaihtoehtoja:

- Vesitornivaihtoehto VE 1: Vesitorni pelkästään vesilaitoksen vesisäiliökäyttöön
- Vesitornivaihtoehto VE 2: Vesitornin säiliö ja sen alapuoliset tilat ovat vain vesilaitoksen käytössä ja vesitornin ylimpään kerrokseen lisätään muunneltavia, osittain julkisia monikäyttötiloja (n. 330 m²).

Vaihtoehdon 2 mukaisella hankkeella tavoitellaan uuden teknisen vesilaitosrakennuksen lisäksi myös alueen matkailun ja kiinnostavuuden sekä virkistyskäyttömahdollisuuksien lisäämistä. Vesitorni tarjoaa mahdollisuuden sijaintinsa ja vaaditun korkeuden vuoksi hyödyntää ylimpiä kerroksia muuhunkin kuin vesilaitoskäyttöön. Vastaavaa rakennuspaikkaa ja yhteiskäyttöetua ei kaupunkikeskustassa ole muualla tarjolla. Hanke tarjoaa ainutkertaisen ja persoonallisesti erottuvan mahdollisuuden saada valtakunnallista medianäkyvyyttä, hyödyntää tornirakennetta matkailun edistämiseen sekä

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta	§ 24	20.05.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 111	22.11.2021
Kaupunginhallitus	§ 479	29.11.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 3	17.01.2022

merkittäväksi nähtävyydeksi. Erilainen julkisivu tarjoaa myös kaupunki-ilmeen piristäjän, joka voi edistää ja kehittää uudella tavalla myös vesitornin ympäristön lähialueita. Osana Niinivaaran keskustaa ja Tikkamäen terveyspuistoa hanke tukisi vahvasti myös Joensuun kaupungin symmetristä kasvua ja ekologista kaupunkisuunnittelua.

Hankesuunnitteluvaiheessa on huomioitu monikäyttötilojen mahdollisuus muuntua hyvin joustavasti mm. näköalakahvilaksi, ravintolaksi, kokoustilaksi ja näyttelytilaksi. Myöskään osittaista käyttöä toimisto- ja etätyötilana ei ole suljettu pois. Reunaehtona kuitenkin on, että monikäyttötiloista ei saa olla avointa käyntiä vesilaitostiloihin. Monikäyttötilojen maksimihenkilömäärä on 60 henkilöä ja ne vaativat säännösten mukaisen esteettömän pääsymahdollisuuden lisäksi poistumistiet ja varapoistumistiet. Monikäyttötilojen hyödyntäminen tullaan kehittämään yhteistyössä kaupungin ja Business Joensuun kanssa.

Aikataulu:

Hankkeen toteutussuunnittelulle ja lupaprosessille on varattu kuluva vuosi 2021. Urakkakilpailutukset on tavoitteena järjestää alkuvuodesta 2022 ja uudisrakentamisen toteutus pääosin vuosien 2022 ja 2023 aikana. Toteuttamisajan vanha vesitorni ja vanhat vesihuoltoverkostot tulee olla käytössä. Vanhan vesitornin purkaminen ja alueen viimeistelytyöt valmistuisivat vuoden 2024 kesään mennessä.

Kustannukset:

Hankesuunnitelman yhteydessä on laadittu alustava kustannusarvio molemmille rakentamisen vaihtoehdoille:

- VE 1: Vesitorni pelkästään vesilaitoksen vesisäiliökäyttöön. Investointikustannus yhteensä 4 671 000 € (alv. 0 %).
- VE 2: Vesitornin säiliö ja sen alapuoliset tilat ovat vain vesilaitoksen käytössä ja vesitornin ylimpään kerrokseen lisätään muunneltavia, osittain julkisia monikäyttötiloja (n. 330 m²): Investointikustannus yhteensä 6 474 600 € (alv. 0 %).

Rahoitus:

Joensuun Vesi -liikelaitoksen kuluvan vuoden investointisuunnitelmassa on varattu hankkeen valmistelulle ja suunnittelulle rahoitusta 400 000 euroa. Vuosille 2022 – 2024 tarvittava rahoitus tullaan sisällyttämään tulevaan investointiohjelmaan hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisessa laajuudessa.

Hankesuunnitelma kustannusarvioineen on esityslistan liitteenä.

Lisätietoja: Joensuun Veden johtaja Juha Lemmetyinen

Joensuun Veden johtajan päätösehdotus:

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion vaihtoehdon 2 mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta	§ 24	20.05.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 111	22.11.2021
Kaupunginhallitus	§ 479	29.11.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 3	17.01.2022

Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelma ja kustannusarvio sisältyvät Joensuun Vesi -liikelaitoksen vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2022-2025 taloussuunnitelmaesityksen investointiosaan. Esityksessä on varauduttu vesitornin rakentamiseen vaihtoehdon 2 mukaisesti. Tulevien vuosien tuloslaskelmassa liikelaitos varautuu vesitornista aiheutuviin kustannuksiin niiltä osin kuin tilat palvelevat vesilaitoksen käyttöä. Vaihtoehtoon 2 sisältyvien monikäyttötilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset eivät sisälly liikelaitoksen talousarvio- ja taloussuunnitelmaesitykseen, eikä niitä voi kattaa vesi- ja jätemaksuilla.

Vaihtoehdon 1 investointikustannus on noin 4,7 milj. euroa ja vaihtoehdon 2 noin 6,5 milj. euroa. Vaihtoehtojen välinen kustannusero on noin 1,8 milj. euroa. Käytännössä 330 m²:n monitoimitilojen laskennallinen lisäkustannus on lähes 5 500 euroa/m², mistä seuraa, että myös tilojen vuokratustannus nousee varsin korkeaksi.

Huomioiden tulevien vuosien investointitarpeet, niistä aiheutuvat käyttötalouteen kohdistuvat menopaineet sekä tulevien vuosien odotettavissa olevat tulot talousarvio 2022 ja vuosien 2022-2025 taloussuunnitelmaesitys ei mahdollista monikäyttötilojen käytöstä aiheutuvien kustannusten kattamista peruskaupungin käyttötaloudesta. Taloussuunnitelmavuosina 2024-2025 on varauduttu toiminnan sopeuttamiseen odotettavissa olevaan tulotasoon rakenteellisten ja toiminnallisten muutosten kautta ja tulevien vuosien menoja lisäävät päätökset vaikeuttavat tämän tavoitteen toteuttamista. Vesitorniin vaihtoehdossa 2 suunnitelluille monitoimitiloille ei ole tällä hetkellä käyttäjää tiedossa ja vaikka tilat vuokrattaisiin kaupungin ulkopuoliselle taholle, tulee kaupungin omassa taloussuunnittelussaan varautua tilojen vajaakäytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi huomioiden monitoimitilojen varsin korkeat rakentamiskustannukset pääomakustannusten kattaminen ulkoisilla vuokratuloilla voi osoittautua haasteelliseksi.

Kaupunginjohtajan vuoden 2022 talousarvio- sekä vuosien 2022-2025 taloussuunnitelmaesityksen mukaan vesitornin rakentaminen on mitoitettu huomioiden vesilaitoksen tarpeet, vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Valmistelija: talousjohtaja, kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

käsitellä Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion ja

esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksymistä vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtaja Juha Lemmetyinen, kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta	§ 24	20.05.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 111	22.11.2021
Kaupunginhallitus	§ 479	29.11.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 3	17.01.2022

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merja Mäkisalo-Ropponen liittyi kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtaja Juha Lemmetyinen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

OMOHJ 17.01.2022 § 3
1718/10.03.01.06/2021

Kaupunginhallitus poisti kokouksessaan 13.12.2021 § 493 kaupunginvaltuuston 13.12.2021 kokouksen esityslistalta Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksymisen.

Hankesuunnitelmaa on päivitetty kaupunginhallituksen evästysten mukaisesti ja aikataulusyistä johtuen päivitetty hankesuunnitelma esitellään kokouksessa ja liitetään pykälän liitteeksi. Lisäksi kokouksessa esitellään vesitornihankkeen kannattavuuslaskennat, jotka liitetään pykälän liitteeksi.

Hankesuunnitelma toimitettiin omistajaohjausjaoston jäsenille perjantaina 14.1.2022.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksymistä vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Keskustelun aikana Jussi Wihonen ehdotti kaupunginjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksymistä vaihtoehdon 3 mukaisesti. Puheenjohtaja totesi asian rauenneen kannattamattomana.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtaja Juha Lemmetyinen, kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Liitteet

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta	§ 24	20.05.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 111	22.11.2021
Kaupunginhallitus	§ 479	29.11.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 3	17.01.2022

- [1] Niinivaaran vesitorni_Hankesuunnitelma
TÄYDENNETTY
Niinivaaran_torni_vuokralaskelmat

[2]

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan tilannekatsaus

OMOHJ 12.04.2021 § 30

Joensuun kaupungin yksin omistaman Kiinteistö Oy Uimaharjaunhakan yhtiökokous pidettiin 24.3.2021. Yhtiö omistaa osoitteessa Sahatie 20 Uimaharjussa 2 kerrostaloa, joissa on yhteensä 27 asuntoa, asuntopinta-ala 1.539 neliömetriä. Lisäksi kiinteistössä on 2 liikehuoneistoa, joiden pinta-ala on yhteensä 172 neliömetriä. 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 vuokrausasteesta johtuen merkittävästi heikentynyt, eikä tilanne ainakaan lyhyellä aikavälillä näytä kehittyvän paremmaksi.

Vuonna 2020 asuntojen vuokrausaste 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 toteutuman pohjalta.

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022

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.

KH 19.04.2021 § 172

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus 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. Määräraha tarkoitukseen osoitetaan vuoden 2021 talousarvion kustannuspaikalta 1220 Jäsenmaksut, -osuudet ja avustukset/1222 Avustukset.
- kaupunki arvioi yhtiön tilanteen kehitystä seuraavan kerran viimeistään vuoden 2022 alussa vuoden 2021 budjetin toteutuman pohjalta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

OMOHJ 17.01.2022 § 4
1446/00.01.02.06/2021

Kaupunginhallitus päätti vuoden 2021 huhtikuussa maksaa omistamansa Kiinteistö Oy:n Uimaharjunhakan vuoden 2021 lainanlyhennykset sekä myöntää avustusta kassan vahvistamiseen yhtiön hallituksen esityksestä.

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kaupunki arvio yhtiön tilanteen kehitystä vuoden 2022 alussa.

Yhtiön tilanne ei ole valitettavasti muuttunut parempaan, päinvastoin. Yhtiön hallitus on kokoontunut 2.11.2021 käsittelemään yhtiön huoneistojen vuokraustilannetta ja vuoden 2022 talousarviota. Yhtiön hallitus on kokouksessaan todennut, että huoneistojen vuokrausaste on laskenut jo heikolle 36 %:n tasolle. Yhtiön hallituksen pöytäkirja on liitteenä ja luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Vuokrattuna oli marraskuussa 2021 kymmenen huoneistoa, joista kaksi on kaupungin ylläpitämän päiväkodin toimitiloina. Vuokrattavia huoneistoja on yhteensä 27 kpl kahdessa eri rakennuksessa. Alueella on asunnoista ylitarjontaa, joka painaa vuokrahintoja alaspäin. Yhtiön nykyinen vuokrataso on 9,30 €/m²/kk, joka on selvästi yli alueen yksityisen markkinahintatason, joka on yksityisillä markkinoilla n. 7,00 €/m²/kk. Nykyisellä käyttöasteella yhtiö selviää niukasti kiinteistön ylläpitokuluista, mutta ei voi toteuttaa korjauksia eikä maksaa lainojaan.

Kiinteistö Oy:n Uimaharjunhakan hallitus on päättänyt kokeilla käyttöasteen nostamista vuokratason alentamisella 6,90 €/m²/kk 1.1.2022 alkaen. Mikäli käyttöaste saadaan nostettua 70 %:n tasolle, yhtiö selviytyy ylläpitokuluista sekä kykenee lyhentämään lainojaan.

Käyttöaste ei todennäköisesti kuitenkaan nouse niin nopeasti kuin lainojen lyhennykset ovat ajankohtaiset. Yhtiön hallitus onkin päättänyt kokouksessaan 2.11.2021 esittää kaupungille, että kaupunki maksaisi vuoden 2022 lainojen lyhennykset 52 500 € ja korot 5 540 €. Ensimmäinen laina erääntyy maaliskuussa 2022. Yhtiöllä on pitkäaikaista lainaa 31.12.2020 yhteensä 508 750 € ja rakennusten tasearvo 31.12.2020 on 557 204 €.

Valmistelija: kansliapäällikkö

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää

1. maksaa Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan vuonna 2022 erääntyvät lyhennykset ja korkokustannukset yhteensä noin 58 044,01 €. Määräraha tarkoitukseen osoitetaan vuoden 2022 talousarvion kustannuspaikalta 1220 Jäsenmaksut, -osuudet ja avustukset/1222 Avustukset.
2. velvoittaa Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen selvittämään vaihtoehtoiset etenemismallit maaliskuun 2022 loppuun mennessä.
3. että yhtiön tilannetta tarkastellaan seuraavan kerran huhtikuussa 2022 omistajaohjausjaostossa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen puheenjohtaja Juha Heikura ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Liitteet

[3] KOy Uimaharjunhaka hallituksen kokouksen pöytäkirja 3.11.2021

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.