

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan tilannekatsaus

OMOHJ 12.04.2021 § 30

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 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.

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

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

KH 24.01.2022 § 31

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus 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.

Talousjohtaja Satu huikuri oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallitus on laatinut kaupunginhallituksen ja omistajaohjausjaoston edellyttämän selvityksen yhtiön taloudellisen tilanteen vaatimista toimenpiteistä.

Jo ennen Kiinteistö Oy:n tilanteen käsittelyä omistajaohjausjaostossa, oli yhtiön hallitus päättänyt vuokratason alentamisesta alueen markkinahintatasoon 6,90 €/m²/kk vuoden 2022 alusta lukien. Vuokratason alentamisella ja aktiivisella markkinoinnilla ilmaisjakelulehdessä tavoiteltiin uusia asukkaita. Markkinointi on tuottanut tulosta siten, että kiinteistöyhtiö on saavuttanut huhtikuun loppupuolella noin 70 % vuokrausasteen. Tällä vuokrausasteella yhtiön on mahdollista selvitä omalla tulorahoituksellaan ylläpitokuluistaan ja lainoistaan. Yhtiön maksuvalmius on kuitenkin painunut edellisten vuosien aikana niin heikoksi, että se tarvitsee vielä vuonna 2022 Joensuun kaupungin maksamaan takaajan ominaisuudessa erääntyvät lyhennykset ja korkokustannukset. Mikäli vuokrausaste säilyy noin 70 %:n tasolla, yhtiön hallituksen selvityksen mukaan on mahdollista, että yhtiö kykenee maksamaan joulukuun lainanlyhennykset (n. 13 750 €) omista varoistaan.

Yhtiön hallitus on pohtinut kolmea eri ratkaisuvaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on nykyisten markkinointitoimenpiteiden jatkaminen tavoitteena edelleen parantaa yhtiön vuokrauksen käyttöastetta. Tiedossa myös on, että kesäkuun alusta yhtiö saa vuokrattua yhden ison asunnon lisää, jolloin vuokrausaste nousee reilusti yli 70 prosentin.

Toisena vaihtoehtona yhtiön hallitus on pohtinut kohteen myyntiä, mutta yhtiön hallituksen kokemuksen mukaan kohteen sijainti ei kiinnosta sijoittajia. Myyntihinnan epäillään olevan niin alhainen, että sillä ei pystyittäisi maksamaan lainoja pois tai edes merkittävää osaa lainoista. Tällöin takaajariski realisoituisi kaupungille ja kaupunki joutuisi maksamaan Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan järjelle jääneet lainat ja korot.

Kolmantena vaihtoehtona yhtiön hallitus on pohtinut toisen talon purkamista. Tämä vaihtoehto tarkoittaisi käytännössä toisen talon kylmäksi laittamista lämmöt katkaisemalla ja asukkaiden siirtoa toiseen taloon. Tämä aiheuttaisi sen, että purettavaksi suunnitellun talon pienemmät asunnot, jotka ovat suosittuja ja kysytyjä, jäisi hyödyntämättä ja yhtiön käyttöaste putoaisi. Yhden talon tuotoilla yhtiö ei todennäköisesti selviytyisi, jos jäljelle jäävän talon isot asunnot jäisivät vajaakäytölle. Lisäksi kylmilleen jättäminen olisi toimenpiteenä lopullinen eikä taloa saisi enää tämän jälkeen asumis- tai myyntikuntoon. Edessä olisi ainoastaan purkaminen ja kaupungin takaajariskin realisoituminen. Purkutyöhön ei yhtiöllä ole tässä taloudellisessa tilanteessa mahdollisuutta. Yksittäisen talon kustannukset ovat karkean arvion mukaan n. 15 000 €/vuodessa.

Yhtiön hallitus esittää edettävän ensimmäisellä vaihtoehdolla. Tarkoituksena yhtiön hallituksella on jatkaa markkinointitoimenpiteitä tavoitteena edelleen parantaa yhtiön vuokrauksen käyttöastetta. Hallitus esittää, että yhtiön taloustilannetta tarkistellaan syyskuussa 2022 ja mikäli se on kehittynyt myönteisesti, voidaan kaupungin joulukuun avustuserä jättää maksatta. Mikäli käyttöaste pysyy 70%:n tasolla tai kehittyy paremmaksi on mahdollista, että yhtiö selviää velvoitteistaan eikä vuodelle 2023 tarvita kaupungin avustusta lainkaan.

Yhtiön laatima selvitys on esityslistan liitteenä ja luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisimpana vaihtoehtona tässä tilanteessa voidaan pitää ensimmäistä ja yhtiön hallituksenkin esittämää vaihtoehtoa. Tällä vaihtoehdolla yhtiö pystyy lyhentämään velkojaan eikä takaajan riski toteutuisi ainakaan nykyisen suuruisena (n. 500 000 €). Samoin vaihtoehdoksi jää vielä kohteen myynti, mikäli kiinnostunut ostaja ilmaantuu. Myöskään purkukustannukset eivät vielä lankea kaupungin maksettavaksi. Kaupungin, eli Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan lainojen takaajan, näkökulmasta kohteen aktiivista markkinointia tulee jatkaa ja yhtiön tulee pyrkiä siihen, että käyttöastetta nostetaan edelleen. Näin kaupunki voisi luopua yhtiön hallituksen

esittämän kuluvan vuoden joulukuun (n. 13 750 €) laina- ja korkoerän maksamisen lisäksi myös aiemmasta elokuun laina- ja korkoerän maksamisesta (n. 12 500 €).

Valmistelija: kansliapäällikkö

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

1. merkitä Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen selvityksen tiedoksi,
2. todeta, että Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen tulee jatkaa nykyisiä aktiivisia markkinointitoimenpiteitä ja pyrkiä parantamaan yhtiön vuokrauksen käyttöastetta edelleen, siten että yhtiö selviytyy mahdollisimman pian, viimeistään joulukuussa 2022, omista velvoitteistaan.
3. että yhtiön taloudellista tilannetta tarkastellaan seuraavan kerran syyskuussa 2022 omistajaohjausjaostossa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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