

Kiinteistö Oy Uimaharjun Haka lainaerien maksaminen

OMOHJ 03.02.2025 § 7

194/02.05.01.01.02/2025

Kiinteistö Oy Uimaharjun Hakan toimitusjohtaja on ottanut sähköpostitse yhteyttä Joensuun kaupungin omistajaohjaukseen 16.12.2024 ja ilmoittanut yhtiön talouden olevan jälleen hankalassa tilanteessa sekä yhtiön tarvitsevan takaajan tukea lainan hoitoon. Yhtiön hallitus on käsitellyt asiaa kokouksessaan ja lähettänyt Joensuun kaupungille 16.1.2025 päivätyn kirjeen. Kirjeessä yhtiö ehdottaa, että kaupunki lainan takaajana maksaisi joulukuun 2024 sekä helmikuun 2025 lainaerät korkoineen. Kaupungin vastuulle lankeaisi siten noin 22 988 euron kustannus riippuen korko- ja viivästyskorkokustannuksesta. Yhtiön esittämässä laskelmassa korkokustannus, 700 euroa, on arvio. Tarkempi laskelma on luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan maksuvaikeudet ovat kriisiytyneet jo keväällä 2021, jolloin kohteen vuokrausaste painui alle 50 %:n. Tuolloin kaupunki, yhtiön lainojen takaajana, maksoi lainoja korkoineen n. 70 000 euroa, jotta yhtiön maksuvalmius säilyisi riittävänä ja kiinteistö käytössä. Tilanne kuitenkin paheni alkuvuoteen 2022 mennessä ja käyttöaste painui 36 %:n tasolle. Kaupunki päätyi tuolloin maksamaan takaajana lyhennyksia ja korkokuluja n. 58 000 euron edestä, mutta edellytti yhtiöltä toimenpiteitä keväälle 2022. Toukokuussa 2022 omistajaohjaus linjasi, että yhtiön hallituksen tulee jatkaa markkinointitoimenpiteitä tavoitteena edelleen parantaa yhtiön vuokrauksen käyttöastetta. Syyskaudella 2022 käyttöaste oli saatu nostettua jo 83 %:iin. Syksyllä 2024 Kiinteistö Oy Uimaharjun Hakan maksuvaikeudet alkoivat uudelleen, sillä kaupungin päiväkodin käytössä olevaa vuokrahuoneistoa tuli remontoida. Remontin kustannuksiin ei oltu yhtiön budjetissa varauduttu. Remontti oli kuitenkin tarpeellinen, jotta päiväkodin toimintaa voitiin jatkaa ja näin turvata tulovirta yhtiölle jatkossa. Elokuussa 2024 kaupunginhallitus päätti (19.8.2024 § 267) maksaa elokuussa erääntyvän lainan ja korkokustannukset noin 13.000 €. Nyt tammikuussa 2025 yhtiö pyytää edelleen yllä esitetyn n. 23 000 euron lainakulujen hoitoa. Yllättävien remonttikulujen lisäksi kohteen käyttöaste on laskenut. Kun käyttöaste oli elokuussa 2024 n. 78 %, tammikuussa 2025 käyttöaste on vain 73 %, vaikka kohteen markkinointia on jatkettu omistajaohjausjaoston linjauksen mukaisesti. Tammikuussa 2025 vapaana olevat kohteet ovat pääosin kaksioita (2 kpl) ja kolmioita (4kpl). Myös yksi yksio on vapaana.

Yhtiön lainamäärä on 312 476,56 euroa. Lainoissa on kaupungin takaus. Yhtiön osakkeiden tasearvo kaupungin taseessa on 38 141,65 euroa.

Jatkoa ajatellen takaajan tulee pohtia uudelleen muita jo aiemmin esiin nostettuja (OMOHJ 2.5.2022 § 43) vaihtoehtoja. Yhtenä 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 järeille jääneet lainat ja korot.

Toisena 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 kysyttyjä, 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 purkamisen ja kaupungin takaajariskin realisoituminen. Purkutyöhön ei yhtiöllä ole tässä taloudellisessa tilanteessa mahdollisuutta. Yksittäisen talon juoksevat kustannukset ovat karkean arvion mukaan n. 15 000 €/vuodessa.

Joensuun kaupunki Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan lainojen takaajan ominaisuudessa velvoittaa yhtiön hallitusta jatkamaan markkinointiponnisteluja ja sen lisäksi velvoittaa selvittämään tarkemmin kohteen myyntivaihtoehtoa sekä alueen yleistä vuokramarkkinatilannetta.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan esitys kaupungille on luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: kansliapäällikkö, talousjohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää

1. maksaa Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan joulukuussa 2024 erääntyneen ja helmikuussa 2025 erääntyvän lainojen lyhennykset ja korkokustannukset yhteensä noin 23 000 € lainan takaajan ominaisuudessa.

Määräraha tarkoitukseen osoitetaan vuoden 2025 talousarvion vastuualueelta 1220 Jäsenmaksut, -osuudet ja avustukset.

2. että yhtiön tilannetta tarkastellaan seuraavan kerran toukokuussa 2025 omistajaohjausjaostossa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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