

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan purkaminen

KH 16.06.2025 § 248

1036/00.00.01.02.04/2025

Joensuun kaupunki omistaa (100 %) Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan osoitteessa Sahatie 20, Uimaharju. Kiinteistö Oy:ssä on 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 peruskorjauksia vuosina 1994-1995. Kaupunginhallituksen alainen omistajaohjausjaosto on käsitellyt yhtiön taloudellisia ongelmia vuodesta 2021 (OMOHJ 12.4.2021 § 30) lähtien, jolloin yhtiön käyttöaste on ollut keskimäärin 54 % ja tiedossa on ollut merkittäviä remontteja koko kiinteistön osalta. Kaupunki on lainojen takaaajan ominaisuudessa joutunut maksamaan yhtiön lainoja useana vuotena peräkkäin ja jopa useamman kerran vuodessa, sillä yhtiö ei ole selvinnyt maksuvelvoitteistaan. Yhtiö on ponnistellut saadakseen käyttöasteen nousemaan siinä kuitenkaan onnistumatta pysyväisluonteisesti. Edellisen kerran omistajaohjausjaosto on käsitellyt asiaa 9.6. ja 12.5.2025.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallitus on kokoontunut 28.5.2025 kokoukseen ja valmistellut Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan (osoite: Sahatie 20, 82180 Uimaharju) tulevaisuutta omistajaohjausjaoston saatteiden mukaisesti.

Omistajaohjausjaoston 12.5.2025 kokouksen jälkeen Uimaharjunhakassa sijaitsevan Päiväkotitouhutan vuokrasopimukset on irtisanottu päättymään 30.6.2025 (172 m²) ja 30.11.2025 (74,9 m²). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 20.05.2025 § 37 ja päättänyt, että Uimaharjun päiväkotitouhuta lakkautetaan 1.8.2025 alkaen.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan asunnoista vain 17:sta on asukkaita ja rakennusten käyttöaste 1.6.2025 tilanteessa on 65,7 %. Kiinteistö Oy Uimaharjunhakalla on ollut edelleen toistuvia maksuvaikeuksia eikä yhtiö ole saanut käyttöastetta nousemaan yrityksistään huolimatta.

Yhtiöltä saadun tiedon mukaan päiväkodin vuokratuottojen menetys ajaa Uimaharjunhakan nopeasti maksukyvyttömäksi eikä yhtiö selviä jatkossakaan maksuvelvoitteistaan. Näin ollen yhtiön hallitus esittää KOY Uimaharjunhakan alasajoa ja lakkauttamista vuoden 2025 loppuun mennessä. Samalla yhtiön hallitus esittää, että kaupunki lainojen takaaajana maksaa yhtiön velat korkoineen velkojalle. Yhtiö omistaa tontin 167-41-91-1 pinta-alaltaan 5308 m².

Alla on esitetty arviolaskelma kaupungin vastuista KOY Uimaharjunhakan osalta:

- laina nro 17324/14 po. 261 250 €
- laina nro 18207/16 po. 25 000 €
- em. lainojen korot n. 8 000 €
- kiinteistöjen ylläpitokulut n. 30 000 €
- kiinteistöjen purkukulut n. 200 000 €

- osakkeiden alaskirjaus taseesta 38 141,65 €

Kaupungin vastuut yhteensä n. 560 000 €

Uimaharjussa on Joensuun kaupungin omistamalla Joensuun Kodit Oy:llä tarjolla vapaita asuntoja 20 kappaletta. Näin ollen kaikilla yhtiön nykyisillä asukkailla on mahdollisuus asua jatkossakin Uimaharjussa.

Mikäli kaupunginhallitus päättää KOY Uimaharjunhakan lakkauttamisesta. Yhtiö informoi asukkaita henkilökohtaisesti tulevista toimenpiteistä perusteluineen sekä opastaa uuden asunnon etsimisessä. Myös kaupungin asumisneuvoja on asukkaiden käytettävissä. Viestintään kiinnitetään erityistä huomiota, jotta asukkaiden siirtymät sujuvat mahdollisimman jouhevasti.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan lainhuutotodistus ja hallituksen kokouksen pöytäkirjaote 28.5.2025 ovat liitteenä jaluettavissa sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: kansliapäällikkö, talousjohtaja ja kaupunginlakimies

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

- 1) että Kiinteistö Oy Uimaharjunhaka puretaan selvitysmenettelyn kautta ja päättää kehottaa yhtiötä käynnistämään purun vaatimat toimenpiteet,
- 2) että kaupunki vastaa Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan veloista ja muista vastuista sekä yhtiön purkukustannuksista siltä osin, kun yhtiön omat varat eivät riitä niitä kattamaan.

Kaupungille jäävä vastuu katetaan tulosalueelta 120 Yleishallinto ja huomioidaan vuoden 2025 talousarviomuutoksen yhteydessä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.