

Vuokrataloyhtiöiden toimenpidesuunnitelmat

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 12

Hallintosäännön (3. luku 1 §) mukaan kaupunginhallitus antaa omistajaohjauksen edellyttämät toimintaohjeet.

Kiteen kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 18.12.2023 § 52 hyväksynyt talousarvion 2024 ja taloussuunnitelman 2024–2026. Talousarviossa on päätetty, että kaupungin omistamien vuokrataloyhtiöiden päivitetyt toimenpidesuunnitelmat tuodaan kaupunginvaltuustolle päätettäväksi 30.6.2024 mennessä.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, puh. 040 105 2002, kaisa.lappalainen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kiteen kaupunginhallitus antaa omistajaohjauksen Kiteen Kotitalot Oy:lle ja Kiinteistöosakeyhtiö Kesälahden Vuokrataloille. Yhtiöiden tulee päivittää toimenpidesuunnitelmat siten, että ne tuodaan kaupunginvaltuustolle päätettäväksi 30.6.2024 mennessä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 171

Kiteen Kotitalot Oy:n ja Kiinteistöosakeyhtiö Kesälahden Vuokratalojen toimenpidesuunnitelmat ovat valmistuneet. Toimenpidesuunnitelmien yhteydessä on myös tarkasteltu koko kaupunkikonsernin asuntokantaa kokonaisuudessaan.

Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto on 29.5.2024 käsitellyt vuokrataloyhtiöiden toimenpidesuunnitelmia.

Aiemmat käsittelyt

Kiteen Kotitalojen tilannetta ja pitkän aikavälin suunnitelmaa on käsitelty kaupunginvaltuustossa 25.6.2018 § 19, jolloin seuraava päätösehdotus on hyväksytty.

Kaupunginvaltuusto:

1. päättää merkitä tiedokseen Kiteen Kotitalot Oy:n nykytilanteen
2. hyväksyy Kiteen Kotitalot Oy:n pitkän aikavälin tavoitteet nostaa asuntojen käyttöaste yli 90 %:iin, pitää säilytettävät kiinteistöt hyvässä kunnossa ja pitää yhtiön talous kunnossa
3. hyväksyy sen, että yhtiö peruskorjaa Hutsissa sijaitsevat kolme kerrostaloa vuosien 2018–2019 aikana
4. hyväksyy sen, että yhtiö tyhjentää ja purkaa Kuikantie 3 ABC-talon vuonna 2019

5. edellyttää yhtiön hakevan ARA:ta purkuavustusta Kuikantie 3 ABC-talon purkamiskustannuksiin
6. hyväksyy, että kaupunki huolehtii edellä mainitun kohteen purkukustannuksista muilta osin ja
7. päättää merkitä tiedoksi, että Kiteen Kotitalojen pitkän aikavälin suunnitelma ja merkittävät toimenpiteet tuodaan valtuustolle tiedoksi ja hyväksyttäväksi vuosittain.

Kiinteistösaakeyhtiö Kesälahden Vuokratalojen tilannetta ja pitkän aikavälin suunnitelmaa on käsitelty kaupunginvaltuustossa 24.6.2019 § 37, jolloin seuraava päätösehdotus on hyväksytty.

Kaupunginvaltuusto:

1. merkitsee tiedokseen Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokratalojen nykytilanteen.
2. päättää, että Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokratalot säilytetään itsenäisenä yhtiönä ja sitä ei pureta.
3. hyväksyy Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokratalojen tavoitteiksi nostaa asuntojen käyttöaste vaihteittain yli 90 %:iin ja talouden vakauttamisen vuoteen 2025 mennessä.
4. edellyttää Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokratalojen laativan vuoden 2019 aikana yksilöidyn toimenpidesuunnitelman vuosille 2019–2025.
5. edellyttää Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokratalojen alaskirjaavan tarpeeseen nähden liian suuren rakennuskannan vuosina 2019–2025.
6. edellyttää, että Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokratalot hakee aina kaikkiin purettaviin kohteisiin ARA:lta purkuavustuksen enimmäismäärää.
7. hyväksyy, että yhtiö hakee vuonna 2019 purkuluvan ARA:lta Runosentie 3 A –D ja Taipaleentie 3 taloille ja toteuttaa rakennusten purkamiset heti ARA:n lupapäätöksen ja ARA:n purkuavustuspäätöksen jälkeen.
8. hyväksyy, että kaupunki rahoittaa purettavien rakennusten purkukustannukset ARA:n purkuavustuksen ylittäviltä osin, arviolta yhteensä 500 000 euroa, vuosina 2019–2025.
9. edellyttää yhtiön maksavan lainat pois rakennusten alaskirjaustahdissa lainaehtojen niin mahdollistaessa ja maksaa yhtiölle tähän tarkoitukseen tarvittavan pääoman vuosina 2019–2025.
10. hyväksyy kaupunginvaltuuston vuosina 2017–2018 myöntämät antolainat Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokrataloille, yhteensä 550 000 euroa, muutetaan avustukseksi vuonna 2019 ja tarvittava määräraha katetaan purkamalla yhtiötä varten tehtyä pakollista varausta 550 000 euroa.
11. antaa kohdassa seitsemän (7) mainittujen ensimmäisinä purettavien rakennuksiin kohdistuvien lainojen maksuun Kiinteistö Oy Kesälahden vuokrataloille pääomasijoituksen yhteensä 650 000 euroa ja kattaa tarvittavan määrärahan lainanotolla.
12. päättää Kiteen kaupungin 2,5 M€:n panostus yhtiöön jakautuu vuosille 2019–2025 ja jakautumisen aikataulu tarkentuu myöhemmin.
13. merkitsee tiedoksi, että Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokratalojen toimenpideohjelma ja merkittävät toimenpiteet tuodaan valtuustolle tiedoksi ja hyväksyttäväksi vuosittain.

Lisäksi Kiinteistösaakeyhtiö Kesälahden Vuokratalojen tilannetta ja pitkän aikavälin suunnitelmaa on käsitelty kaupunginvaltuuston kokouksissa 22.6.2020 § 37 ja 1.11.2021 § 75.

Kiteen Kotitalot Oy

Kiteen Kotitaloilla on vakaa taloustilanne, jota kuitenkin rasittaa merkittävä korjausvelka. Alueella on asuntojen ylitarjontaa, mutta purkamisilla on saatu vahvistettua Kotitalojen käyttöastetta, joka on huhtikuun 2024 lopussa ollut 87 %. Kotitaloilla neliövuokrat vaihtelevat 7,50–9,94 €/m²/kk välillä.

Kiteen Kotitalojen asuntoja on yhteensä 380 kpl, joista

- yksiöitä 79 asuntoa,
- kaksioita 235 asuntoa,
- kolmioita 60 asuntoa ja
- neliöitä 6 asuntoa.

Kiteen Kotitalojen vuoteen 2025 ulottuvaan toimenpidesuunnitelmaan sisältyy johtamisen ratkaisemisen, asuntomarkkinoiden huomioimisen, toimijoiden yhdistymisen sekä kiinteistökannan korjauksen ja ylläpidon sekä vuokratason kehittäminen näiden vaatimalle tasolle ja lisäksi myös kannan sopeuttaminen vähenevään kysyntään.

Kiinteistösaakeyhtiö Kesälahden Vuokratalot

Kiinteistösaakeyhtiö Kesälahden Vuokratalojen tilanne on haasteellinen, sillä tervehdyttämisohjelman kahden vuoden viivästys, suuri lainarasitus ja merkittävä korjausvelka sekä alueen asuntojen ylitarjonta ovat lisänneet kuluja ja laskeneet käyttöastetta. Kesälahden vuokratalojen käyttöaste on huhtikuun 2024 lopussa ollut 51 %. Kesälahden vuokratalojen neliövuokrat vaihtelevat 8,10–11,41 €/m²/kk välillä.

Kaupunginvaltuusto on 1.11.2021 § 75 myöntänyt avustuksen myytävän talon lainan poismaksuun. Kauppa peruuntui ja Kiinteistösaakeyhtiö Kesälahden Vuokratalot päätti palauttaa saadun avustuksen. Yhtiö ei ole pystynyt palauttamaan 369 384 euron avustusta.

Kesälahden vuokratalojen asuntoja on yhteensä 93 kpl, joista

- yksiöitä 24 asuntoa,
- kaksioita 53 asuntoa,
- kolmioita 14 asuntoa ja
- neliöitä 2 asuntoa.

Kesälahden Vuokratalojen vuoteen 2025 ulottuvaan toimenpidesuunnitelmaan sisältyy omistajan sijoitusten, lainaleikkausten, vuokratason maltillisen nostamisen ja toimijoiden yhdistymisen sekä kiinteistökannan korjauksen ja ylläpidon lisäksi myös kannan sopeuttaminen vähenevään kysyntään.

Kiteen kaupunki

Kiteen kaupunki omistaa sekä Kiteellä että Kesälahdella yksittäisiä asunto-osakkeita ja asuinkiinteistöjä, jotka ovat vuokratäytössä. Kiteen kaupungin asuntojen käyttöaste on huhtikuun lopussa ollut noin 70 %. Näiden kohteiden vuokrataso vaihtelee 5,42–11,84 €/m²/kk välillä ja kohteet ovat pääosin vuokrataloyhteisöjen toimijoiden kohteita paremmassa kunnossa.

Kiteen kaupungilla on asuntoja yhteensä 72 kpl, joista

- yksiöitä 48 asuntoa,
- kaksiota 14 asuntoa,
- kolmioita 8 asuntoa ja
- neliöitä 2 asuntoa.

Kiteen kaupungin alueella vallitsevan vuokraustoiminnan yhtenäistäminen kaupungin asuntojen yhdistämisellä vuokrataloyhtiöiden asuntokantaan edesauttaisi toiminnan selkeyttämisessä ja sen yhtenäistämisessä. Vuokrataloyhtiöiden yhdistäminen keventäisi hallinnollisia rakenteita sekä yhdenmukaistaisi vuokratasoa.

Esitettävät jatkotoimenpiteet

- Kiinteistöosakeyhtiö Kesälahden Vuokratalot antaa päivitetyn selvityksen vuoden 2024 loppuun mennessä, miten kaupunginvaltuuston 24.6.2019 § 37 hyväksymää toimenpidesuunnitelmaa on noudatettu.
- Yhtiöt antavat kaupunginhallitukselle päivitettyt esitykset purettavista ja myytävistä asunnoista vuoden 2024 loppuun mennessä. Purkukohteet tulevat julkiseksi, kun lopulliset päätökset purkukohteista on tehty.
- Kiteen kaupunki ja Kiinteistöosakeyhtiö Kesälahden Vuokratalot tekevät selvityksen Kiteen kaupungin taseessa olevien Kesälahdella sijaitsevien asuntojen yhdistämisestä Kesälahden Vuokrataloihin vuoden 2024 loppuun mennessä.
- Kiteen kaupunki ja Kiteen Kotitalot Oy tekevät selvityksen Kiteen kaupungin taseessa olevien Kiteellä sijaitsevien asuntojen yhdistämisestä Kiteen Kotitaloihin vuoden 2024 loppuun mennessä.
- Edellä mainittujen kohtien jälkeen vuokrataloyhtiöt ja Kiteen kaupunki selvittävät Kiteen Kotitalot Oy:n ja Kiinteistöosakeyhtiö Kesälahden Vuokratalojen yhdistymisen yhdeksi vuokrataloyhtiöksi vuoden 2025 aikana.
- Yhtiöt laativat konkreettisen toimenpidesuunnitelman korjausten osalta vuoden 2024 loppuun mennessä.

Esityslistan oheismateriaalina ovat tiivistelmät Kiteen Kotitalot Oy:n ja Kiinteistöosakeyhtiö Kesälahden Vuokratalojen toimenpidesuunnitelmista sekä vuokrataloyhtiöiden vuoden 2023 tilinpäätökset sekä kaupunginvaltuuston päätökset 22.6.2020 § 37 ja 1.11.2021 § 75.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, puh. 040 105 2002, kaisa.lappalainen@kitee.fi ja toimialasihteeri Tuuli Ikaheimonen, puh. 040 105 1011, tuuli.ikaheimonen@kitee.fi.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. päättää merkitä tiedokseen vuokrataloyhtiöiden nykytilanteen sekä saattaa sen edelleen kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

2. esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy selostusosassa esitetyt jatkotoimenpiteet.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Kide Isännöinti ja Talous Oy:n toimitusjohtaja Tero Sinkkonen oli paikalla asiantuntijana asian käsittelyn aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

135/00.00.01.02.04/2022

Kaupunginvaltuusto 17.06.2024 § 39

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi vuokratilayhtiöiden nykytilanteen.

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä selostusosassa esitetyt jatkotoimenpiteet.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Birgitta Muukkonen, Jaakko Uuksulainen, Matti Kosonen, Tero Nenonen, Raija-Liisa Pesonen, Unto Väkeväinen ja Emmi Hakulinen ilmoittivat olevansa esteellisiä asian käsittelyn aikana (yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.