

Khall 22.05.2023 § 137

Valmistelija: talousjohtaja Ari Luostarinen, puh. 040 593 4655.

Jämsän Vanhaintuki ry on yleishyödyllinen yhteisö, joka toimii yhteistyössä Jämsän kaupungin kanssa vanhusten asuin- ja elinolojen parantamiseksi. Vanhaintuen omistamissa palvelutaloissa hoivapalvelun järjestäjänä on ollut viime vuoden vaihteeseen saakka Jämsän kaupunki ja tuottajana Jämsän Terveys Oy. Järjestämisvastuu on siirtynyt vuoden alusta lukien Keski-Suomen hyvinvointialueelle.

Jämsän Vanhaintuki ry:llä on ollut jatkuvia rahoitusongelmia. Jämsän kaupunki on taannut yhdistyksen lainat, joita tilinpäätöksessä 31.12.2022 oli jäljellä Kuntarahoitukselle yhteensä 1.403.665 €. Lisäksi yhdistyksellä on lainaa kaupungille 208.238,38 €, josta lyhytaikaista lainaa on noin 75.000 €. Lyhytaikainen laina erääntyy 30.6.2023.

Jämsän Vanhaintuki on kirjelmöinyt aikaisemmin kaupungille, että rahoitusvajetta tuottavat yhdistykselle pääosin tyhjat asunnot. Asuntoja on kaikkiaan 74 kpl kolmessa eri yksikössä, joista on tyhjillään tuolloin ollut 10 - 15 kpl. Tyhjien asuntojen määrä on vuosittain lisääntynyt. Tyhjat asunnot tekevät noin 50.000 euron loven vuosittaisiin vuokratuloihin. Taloudellisen tilanteen ollessa näin tiukka, yhdistys ei ole pystynyt tekemään asuntoihin edes pintaremontteja, jolloin nuhraantuneita asuntoja ei saada vuokrattua ja kierre jatkuu.

Neuvotteluyhteyttä on yhdistyksen kanssa ylläpidetty ja korjaavia toimia tehty, mm. Koskentie palvelutalon tontin osto kaupungille syksyllä 2022. Kaupunginhallitus on edellyttänyt yhdistyksen hallitukselta toimia taloustilanteen oikaisemiseksi. Nämä toimet ovat kuitenkin hitaasti vaikuttavia ja on päädytty siihen, että yhdistyksen on myytävä omaisuuttaan, jotta tilanne saadaan normalisoitua. Tarkoitus on saada yhdistyksen rahoitustilanne kokonaisuutena tasolle, jotta yhdistys selviää velvoitteistaan pidemmällä tähtäimellä.

Senioriasumisen kehittämishankkeen yhteydessä Pelarcon Oy on laatinut selvityksen, jossa on käyty lävitse Vanhaintuki ry:n taloustilanne, omaisuus ja toiminnot. Erityisesti siinä on kiinnitetty huomiota mm. seuraaviin seikkoihin:

- eri kiinteistöjen käyttöasteet ja vajaakäyttö kohteittain, käyttöasteen olennainen romahtaminen on tapahtunut viime vuosina
- kiinteistöjen korjaustarpeet ja niiden arviot
- asuntojen vuokraus- ja asukasvalintajärjesteltä (SAP-ryhmä)
- asuntojen vuokrataso ja tukijärjestelmät sekä vuokrien jyvitysjärjestelmät
- kohteiden ylläpidon kustannukset ml. energiatehokkuus ja siihen saatavat tuet
- yhdistyksen tase ja lainojen määrä

- toiminnan kustannusten vaihtoehtokustannukset sekä kassavirta-analyysi tilanteen korjaamiseksi

Selvityksen loppupäätelminä oli, että mm. toiminnan jatkaminen nykymallilla suljettiin pois suoraan, koska se ei ole taloudellisesti relevantti, vaan johtaa kaupungin jatkuvaan tukeen yhdistykselle. Vaihtoehto ei ole myöskään kaupunginhallituksen toimeksiannon mukainen. Myös vaihtoehto toiminnan lopettamisesta on kaupunginhallituksen päätöksen vastainen ja johtaa kaupungin suoraan tukeen yhdistykselle. Selvitys on kokonaisuudessaan ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä hankkeen yhteydessä.

Hankkeen pohjalta on päädytty vaihtoehtoon, jossa Jämsän Vanhaintuki ry:n omistama kiinteistö osoitteessa Terveyskuja 1 myytäisiin suoraan Jämsän kaupungin vuokrataloyhtiölle Kiinteistö Oy Jämsänmäelle sen tasearvosta 31.12.2022, joka on hieman alle 350.000 €. Talossa on noin 30 huoneistoa, joista 22 on tällä hetkellä tyhjillään. Tällöin Jämsän Vanhaintuki ry:n maksuvalmius paranee, kun lähes tyhjän kiinteistön kulut jäävät yhdistykseltä pois, lisäksi yhdistys voi lyhentää lainojaan ja saada tätä kautta helpotusta maksuihinsa. Kolmanneksi hinta on jonkin verran jo poistojen kautta pienentynyt vuoden alusta.

Kiinteistö Oy Jämsänmäki ostaa Terveyskujan kiinteistön Jämsän kaupungin myöntämällä vastaavan suuruisella pääomasijoituksella ja peruskorjaa kiinteistöllä olevan kerrostalokohteen ikäihmisille hyvin soveltuvaksi vuokrakohteeksi. Kohteelle ei kuitenkaan haeta mitään erityisryhmä -statusta, joten sitä voidaan kohdella aivan kuin mitä tahansa vuokrataloa, vaikka ensisijainen asiakasryhmä olisikin iäkkäämpi väestö. Rakennuksessa on hissit. Terveyskuja 1:n asunnoista 23 on yksiötä, joten asuntojakauma on vuokrattavuuden kannalta hyvä. Kohteen sijainti on aivan keskeinen, kaikki Jämsän palvelut kävelymatkan päässä. Peruskorjauksen kustannusarvio on noin 1,5 milj.€ jonka Jämsän kaupunki tulee lainoittamaan/takaamaan myöhemmin sovittavin ehdoin. Kiinteistöön tehdään laaja peruskorjaus, siten, että nykyiset esteettömyysvaatimukset täyttyvät, pinnat uudistetaan ja keittiöt/keittokomerot modernisoidaan. jne. Peruskorjauksia varten haetaan Avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi sekä korkotukilainaa. Alustavan vuokralaskelman mukaan tällä toteutusmallilla asuntojen hinnat on mahdollista saada hyvin lähelle Kelan perustoimeentulotuessa hyväksyttävien asumismenojen kuntakohtaista rajaa (1-hengen talous 428 €/kk, 2-hengen talous 570 €/kk).

Saamallaan kauppasummalla Jämsän Vanhaintuki ry veloitetaan vähentämään Kuntarahoituksen euriborsidonnaista lainaa vähintään 250.000 € ja maksamaan kaupungin lyhytaikaiset lainajärjestelyt, yhteensä noin 75.000 € Jämsän kaupungille.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Jämsän kaupungin hallintosäntö 21-22 § ja 24 §
Kuntalaki 14 §

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää esittelytekstissä mainitusta rahoitusjärjestelyistä konsernin tytäryhteisön (Kiinteistö Oy Jämsänmäen) ja kaupungin rahoittaman ja takaaman yhdistyksen (Jämsän Vanhaintuki ry:n) välillä. Lisäksi valtuusto hyväksyy periaatteet kiinteistön saneerauksesta ja sen rahoituksesta sekä velvoittaa Jämsän Vanhaintuki ry:tä vähentämään lainojaan esittelytekstissä mainitulla tavalla.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Sanna Rajala ilmoitti olevansa esteellinen eikä ollut läsnä asian käsittelyn aikana (yhteisöjäävi).

Kaupunginvaltuusto 29.05.2023 § 26
1601/00.01.02/2023

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.