

Kiinteistö Oy Jämsänmäki / Terveyskujan kiinteistön ostaminen ja sijoitus vapaan omanpääoman rahastoon

Khall 22.05.2023 § 138

1597/02.05.03/2023

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. Jämsän Vanhaintuki ry:llä on ollut rahoitusongelmia. Jämsän kaupunki on taannut yhdistyksen lainat. Yhdistyksen talouden tervehtyttämiseksi on Senioriasumisen kehittämishankkeen yhteydessä päädytty ratkaisuun, 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 noin 350.000 € (kauppahinta). Talossa on 27 asuntoa, joista 22 on tällä hetkellä tyhjiillään. 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.

Kiinteistö Oy Jämsänmäki ei voi ostaa Terveyskujan kiinteistöä suoraan lainalla, koska yhtiön lainataakka on pitkän alhaisen käyttöasteen vuoksi melko raskas jo tällä hetkellä, toki nykyisistä lainanlyhennyksistä ja muista rahoituskuluista yhtiö selviää. Lisäksi yhtiö joutuu sijoittamaan alustavan laskelman mukaan sijoittamaan noin 1,5 milj.€ kiinteistön peruskorjaukseen. Tarkoitus on tehdä talo ikäihmisille hyvin soveltuvaksi vuokrakohteeksi. Kohteelle ei kuitenkaan haeta mitään erityisryhmä - statusta, joten sitä voidaan käsitellä kuten mitä tahansa vuokrataloa. Rakennuksessa on hissit. Asunnoista 23 on yksiötä, joten asunnojakauma on vuokrattavuuden kannalta hyvä. Kohteen sijainti on keskeinen, kaikki Jämsän palvelut kävelymatkan päässä. Peruskorjaus on tarkoitus rahoittaa Jämsän kaupungin antolainalla tai takauksella myöhemmin sovittavin ehdoin. Peruskorjauksia varten haetaan avustusta 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).

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Jämsän kaupungin hallintosääntö 21-22 § ja 24 §

Kuntalaki 14 §

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää sijoittaa Kiinteistö Oy Jämsänmäen SVOP rahastoon 350.000 € Terveyskuja 1:n rakennuksen ostamiseksi, mikäli kaupunginvaltuusto myöntää lisätalousarviossa siihen määrärahan.

Lisäksi kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy esittelytekstissä mainitun kaupan ja päättää rakennuksen saneerauksesta, että kaupunginhallitus voi myöntää Kiinteistö Oy Jämsänmäelle enintään 1,5 milj.€ rahoituksen joko antolainana konsernilainan vakioehdoin tai takauksena tai näiden yhdistelminä kyseisen rakennuksen saneeraamiseksi. Rahoituspäätökset tuodaan valtuustolle tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.