

Khall 22.05.2023 § 138

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

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 tervehdyttämiseksi on Senioriasumisen kehittämishankkeen yhteydessä päädytty ratkaisuun, jossa Jämsän Vanhaintuki ry:n omistama kiinteistö osoitteessa Terveyskuja 1. myytäisiin suoraan Jämsän kaupungin vuokratyöyhtiölle; Kiinteistö Oy Jämsänmäelle sen tasearvosta 31.12.2022, joka on noin 350.000 € (kauppahinta). Talossa on 27 asuntoa, 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.

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 vuokratilaa. Rakennuksessa on hissit. Asunnoista 23 on yksiötä, joten asunotajakauma on vuokrattavuuden kannalta hyvä. Kohteen sijainti on keskeinen, kaikki Jämsän palvelut kävelymatkan päässä. Peruskorjaus on tarkoitettu rahoittamaan Jämsän kaupungin antolainalla tai takauksella myöhemmin sovittavien ehtojen. 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.

Kaupunginvaltuusto 29.05.2023 § 27

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Khall 04.12.2023 § 309
1597/02.05.03/2023

Valmistelija: konsernipalvelujohtaja Vesa Urtti, puh. 0400 447 383

Koy Jämsänmäki on kilpailuttanut Terveyskuja 1 -kohteen peruskorjaustoimenpiteet seuraavalla sisällöllä:

- Asunnot remontoidaan kokonaisuudessaan esteettömyysvaatimukset huomioiden: Kylpyhuoneet uusitaan, kylpyhuoneiden ovet levennetään ja seinärakenteisiin tehdään vahvistukset tukikahvojen, peseytymispenkin ym. apuvälineiden kiinnittämisen mahdollistamiseksi myöhemmässä vaiheessa. Asuntojen keittiöt kiintokalusteineen remontoidaan. Asuntojen lattia- ja seinäpinnat uusitaan.
- Julkisivut kunnostetaan: puuosat maalataan ja suurelta osin uusitaan, kattojen ja lippojen reunapellitykset uusitaan
- Ikkunat ja ikkunapellitykset uusitaan
- Parvekekaiteet uusitaan ja parvekkeet lasitetaan
- Salaojat ja perusmuurin vedeneriste uusitaan ja pihamaat korjataan esteettömyysvaatimukset huomioiden (nykyiset soralla olevat kulkualueet laatoitetaan).
- Yhteiset pesutilat remontoidaan ja siellä oleva wc-tila laajennetaan esteettömyysvaatimuksia vastaavaksi.
- Kattomaalaus kunnostetaan ja yläpohja lisäeristetään

Hankkeen kustannus on noin 1.110.000 €. Kohde on aivan Jämsän keskustassa. Siinä on 29 pientä asuntoa ja kaikkiin asuntoihin on jo valmiina pääsy maan tasalta tai hissillä. ARA:n avustus huomioiden asunto- ja neliökohtainen kustannus ja sitä kautta vuokrataso jää niin kohtuulliseksi, että kohteen vuokrattavuus jatkossa on varmuudella hyvä.

Koy Jämsänmäen hallitus on päättänyt hakea kaupunkiomistajalta takausta Terveyskuja 1 -talon peruskorjaustoimenpiteisiin liittyvälle

korkotukilainalle. Lainan enimmäismäärä 660.000 € (ARA:n ehdollinen varauspäättös vuokra-asuntojen perusparantamisen korkotukilainaksi hyväksymiseen, Diaarinumero: ARA-03.01-2023-166, lainasumma 656.000€).

Edelleen yhtiön hallituksessa on päätetty hankkeelle haetun ARA-avustuksen suuruisen lyhytaikaisen lainan hakemisesta kaupungilta. Lainasumma 450.000 €. Lainaa tarvitaan välirahoitukseen: ARA:n avustukset maksetaan takautuvasti toteutuneiden kustannusten mukaisesti, joten tämän kokoisen hankkeen välirahoitus kassavaroin ei ole mahdollista. Laina pyydetään ns. bullet -lainana, laina nostetaan tilikaudella 2024 ja maksetaan kertaerässä takaisin tilikauden 2024 aikana kun ARA-avustus on saatu maksatukseen.

Päätökset sekä yhtiön hallituksessa, että kaupungin päätöksenteossa tehdään ehdollisina siihen asti, kunnes ARA-rahoitus ratkeaa sekä avustuksen että siihen liittyvän korkotukilainan osalta (kyseinen avustusmuoto päättyy vuoden loppuun). Mikäli ARA:n avustus ei toteutuisikaan, hanke palautetaan valmisteluun.

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

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä omavelkaisen takauksen myöntämisestä Kiinteistö Oy Jämsänmäelle korkeintaan 660.000 € suuruiselle korkotukilainalle. Laina-aika lähtökohtaisesti 20 vuotta, mikäli ARA:lla ei ole tähän eri vaadetta.

Jämsänmäki luovuttaa Jämsän kaupungille vastavakuuden (yleisvakuus). Lisäksi kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä lyhytaikaisen lainan (450.000€) myöntämisestä seliteosan mukaisesti. Sekä takaus- että lainapäätökset ovat ehdollisia: edellytyksenä ARA:n myönteiset päätökset sekä kohteen korkotukilainalle että korjausavustukselle. Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, Jämsän kaupunki toteaa taattavan rahoituksen kohteena olevien asuntoyhtiön omistamien asuntojen tulevan saamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaista. Tämä takaus voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. Valtuuston päätöksen jälkeen kaupunki

ilmoittaa tiedon takauksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.