

Khall 06.05.2024 § 104
2063/02.05.06/2024

Konsernipalvelujohtaja Vesa Urtti puh: 0400 447 383

Koy Jämsänmäki aloitti vuonna 2021 kiinteistöjen kiinteistökannan korjaustarpeen kartoittamisen/ korjausvelan laskennan sekä pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) laatimisen. Vuoden 2021 aikana laskettiin koko kannan korjausvelan määrä (~10M€ vuonna 2021). Ensimmäisen kerran korjausvelan euromääräinen arvo oli esillä kaupunginhallituksessa 31.1.2022. Korjausvelan määrittelyn jälkeen käynnistyi PTS:n laatiminen ja korjausta vaativien kohteiden kustannusten arviointi.

PTS:n ensimmäinen versio sekä sitä vastaava taloudellinen pitkän tähtäimen suunnitelma hyväksyttiin yhtiön hallituksessa joulukuussa 2022. PTS sekä taloussuunnitelma esitettiin konsernijaostolle 20.2.2023. Vielä saman tilikauden aikana suunnitelmaa päivitettiin Terveyskuja 1 -kohteen osalta, joka kiilasi ARA:n päättyvän korjausavustusmuodon vuoksi ensimmäiseksi korjattavaksi kohteeksi. Korjaushanke on tällä hetkellä noin puolivälissä, ja valmiiksi se tulee heinäkuun loppuun mennessä. Seuraava PTS:n peruskorjattavaksi suunniteltu kohde on Säterinkulma 3-5. Kohde on sekin kaupungin keskustassa ja käyttöaste on ollut aina varsin hyvä. Etenkin talotekniikan osalta kohteessa on paljon kuntopuutteita, vesivahinkoja sattuu usein. Vesikate on käyttöikänsä päässä.

Kohteen tiedot ja suunniteltu urakkasisältö on pääpiirteissään seuraavanlainen:

Säterinkulma 3-5 talot, 37 asuntoa, 2156 m²
-vesikatteen uusiminen & yläpohjan lisäeristys
-julkisivun maalauskuunnostus
-asuntojen parvekekaiteiden uusiminen ja parvekkeiden lasitus
-ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen
-asuntojen pintojen uusiminen
-keittiön tasojen, ovien ja vesikalusteiden uusiminen
-pesuhuoneiden uusiminen
-käyttövesiputkien ja viemärin uusiminen (pohjaviemäristä ylöspäin)
-toisen talon yhteissaunan uusiminen (toinen jo uusittu)
-rapautuneiden tomutusparvekkeiden purku

Urakan kustannusarvio 1,65M€.

Asuntojen vuokrattavuus paranee oleellisesti remontin myötä. Tällä hetkellä Terveyskujalle on tullut jo enemmän asuntohakemuksia, mitä talolla on vapaita asuntoja. Tämä esimerkki puoltaa korjaustöiden käynnistämistä laajemminkin kuin pelkästään teknisesti välttämättömien rakennusosien (esim. vesijohdot, vesikate) osalta.

Yhtiön käyttöaste on ollut pitkän aikavälin keskiarvoa huomattavasti parempi viimeiset kaksi vuotta. Tilikauden 2023 keskiarvo oli noin 94 %. Yhtiön lainakanta on pienentynyt vuodesta 2021 asti ja nykyisellä lainakannalla vuosimuutos on noin 800 t€ vuosittain. Tämä parantaa yhtiön maksuvalmiutta tulevina vuosina.

2021	11 145 113 €
2022	10 499 473 €
2023	9 469 768 €
2024	8 810 999 €
2025	8 051 998 €
2026	7 207 924 €
2027	6 470 534 €
2028	5 640 700 €
2029	4 814 756 €
2030	4 050 199 €

Maksuvalmiuteen liittyvä riski on epävarmuus yhtiön asuntojen käyttöasteen kehityksestä. Investoinneista ei voida kuitenkaan pidättäytyä, mikäli kohteet on tarkoitus pitää asuttuina jatkossakin.

Yhtiön hallitus esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle takauksen myöntämistä 1 650 000 € lainalle, 20 vuoden maksuajalla. Yhtiö kilpailuttaa lainan eri rahoituslaitosten kesken. Takauksen tulee olla täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Takaaja vastaa lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen.

Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston 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 olevan ARA-sääntelyn alasta. Tämä takaus voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. Valtuuston päätöksen jälkeen kaupunki ilmoittaa tiedon takauksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle (ARA) edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 24 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä omavelkaisen takauksen myöntämisestä Kiinteistö Oy

Jämsänmäelle korkeintaan 1.650.000 € suuruiselle lainalle, 20 vuoden maksuajalla. Jämsänmäki luovuttaa Jämsän kaupungille vastavakuuden (yleisvakuus). Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Takaaja vastaa lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen.

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.