

Petäjistönkuja 2-8 rivitalojen ostaminen

80/10.04.02/2021

KH 07.06.2021 § 134

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Koy Kuninkaanpitäjä on päättänyt esittää Hartolan kunnalle hallituksen kokouksessaan 17.3.2021, että Hartolan kuntaa ottaa haltuunsa/ostaa Petäjistönkuja 2-8 rivitalot. Kohde on yhtiön ainoa vapaarahoitteinen kohde, josta syystä se sopii huonosti yhtiön omistukseen. Yhtiön muut kohteet ovat valtiokonttorin rahoittamia ARA- ehtoisia asuntoja.

Petäjistönkuja 2-8 on vuonna 2004 rakennettu 16 huoneiston rivitaloyhtiö, jossa on:

- 4 kpl 90,0 m² asuntoja vuokra 803,72 euroa kk
- 8 kpl 80,50 m² asuntoa vuokra 718,88 euroa kk
- 4 kpl 60,0 m² asuntoa, vuokra 535,82 euroa kk

Tavoitteena on, että asunnot olisivat 100 %:sti vuokrattu, jolloin niiden vuotuinen vuokratuotto on noin 130 000 euroa vuodessa. Tällä hetkellä kohteen asunnoista on vuokrattu 63 % ja suurin osa vuokrasuhteista on tilapäisiä. Viime vuonna kohteen liikekirjanpidollinen tappio oli -11.248 euroa. Tappio johtuu siitä, että kohteen käyttöaste on ollut hyvin alhainen jo useamman vuoden ajan, vuonna 2020 vähän alle 20 %.

Petäjistönkuja 2-8 tappiollisuus on yhtiölle ongelma. Liiketoimintaa harjoittava yhtiö ole voinut tehdä kohteeseen tarvittavia remontteja, koska vuokratuottoja ei ole ollut riittävästi remonttien rahoittamiseen. Korjaamattomia asuntoja on puolestaan erittäin vaikeaa vuokrata. Yhtiö on tehnyt lähinnä kosmeettisia kunnostuksia kevään 2021 aikana 7 asuntoon, jotta niihin on voinut ottaa vuokralaisia edes väliaikaisesti. Tämän vuoksi käyttöaste on saatu hyvälle tasolle. Enempään kunnostamiseen yhtiön varat eivät enää riitä. Yhteensä 5 asuntoa vaatisivat heti remontointia (n. 10.000-15.000 euroa/asunto). Asunnot on nyt tilapäisesti lähes kaikki vuokrattu.

Kohde on OP pankin lainoittama, mutta nykyiset vuokratulot ovat riittämättömät myös kyseisiin rivitaloihin kohdistuvan lainan lyhennykseen. Yhtiö on selvittänyt talven 2020-2021 aikana mahdollisuutta myydä kohde. Kohteen myyntiarvosta on laadittu arviokirja OPKK:n toimesta, jonka mukaan Petäjistönkuja 2-8 markkina-arvo on 787.000 euroa. Jos kohde myytäisiin, siitä jouduttaisiin hyvin todennäköisesti kirjaamaan huomattava tappio.

Yhteenvedona voidaan todeta, että Petäjistönkuja 2-8 rivitalot ovat olleet

vuokrataloyhtiölle huonosti sopiva vapaarahoitteinen kohde, jossa vuokrataso (8,93 e/m²/kk) on muodostunut liian korkeaksi suhteessa asuntojen kysyntään ja kohteen sijaintiin. Petäjistönkuja 2-8 vuokrahinnoittelu on arvioitava uudelleen, jotta asunnot saadaan vuokrattua. Yhtiö ei pysty tähän, koska ARA-sääntely ja liikekirjapito estävät vapaarahoitteisen kohteen rahoittamisen ja kehittämisen muulla kuin kohteesta saatavilla vuokratuloilla. Yhtiö on myös selvittänyt mahdollisuuden saada kohteeseen parempiehtoista lainaa, mikä ei ole tuottanut tulosta.

Asunnot on rakennettu moduuleina Hartolan talotehtaalla vuonna 2004. Koy Kuninkaanpitäjä on tutkinut myös sitä vaihtoehtoa, että rivitaloasunnot voitaisiin myydä eteenpäin siirtokuntoisina moduuleina, jolloin ne kuljetettaisiin toiseen paikkaan ostajan uudelleen rakennettavaksi. Siirrettävien moduulien hinta-arvioksi saatiin noin 25.000-40.000 euroa huoneisto, jonka perusteella koko kohteen myynti tuottaisi enimmilläänkin alle 500.000 euroa.

Tämä ei vastaa edes kohteen markkina-arvoa. Moduulien siirrosta on vaikeaa saada yhtiön kannalta taloudellisesti kannattavaa hanketta, kun otetaan vielä huomioon siirron valmistelukulut ja sisäpurkutyöt. Tästä syystä siirtohankkeesta on toistaiseksi luovuttu. Mikäli siirtohankkeeseen saadaan jokin ulkopuolinen rahoitus, toimija tai avustus, siirtoa voitaisiin edelleen harkita.

Mikäli kunta ostaa Petäjistönkuja 2 -8 rivitalot Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjältä, toteuttaa Hartolan kunta myöhemmin itse asuntoihin tarvittavat korjaukset ja määrittelee uuden käyvän vuokratason sekä vuokraa asunnot. Kohde voidaan muuttaa myös osakeyhtiömuotoiseksi.

Petäjistönkuja 2-8 siirtyy yhtiön ja kunnan keskinäisellä kaupalla Hartolan kunnalle. OP vaatii lainan poismaksamista kaupanteon yhteydessä, maksuohjelman mukaisina sovittuina eräpäivinä. Kunta kilpailuttaa kaupan yhteydessä Petäjistönkuja 2-8 kohdistuva uuden lainan, jolla se maksaa pois yhtiön ottaman lainan.

Kunta maksaa pois yhtiön rivitaloihin kohdistuvat lainat ja maksaa Osuuspankki yrityspankin luotot 80426572 yht. xxx e eräpäivällä 13.8.2021 ja luotot 80321658 xxxx euroa eräpäivällä 8.9.2021.

Petäjistönkuja 2-8 muodollinen kauppahinta voi olla 1 euro. Kaupanteon jälkeen kunnan antama takaus Koy Kuninkaanpitäjän lainalle purkautuu.

Kauppa toteuttaa Koy Kuninkaanpitäjän vapaaehtoista saneerausohjelmää, jonka Valtiokonttori on hyväksynyt vuonna 2017 ja josta on käyty tarkentava neuvottelu syksyllä 2020. Tuolloin todettiin yhdessä Valtiokonttorin kanssa, että yhtiön tervehdyttämisohjelmää on ripeästi jatkettava purkamalla lisää tyhjiä asuntokohteita sekä etsimällä keinot

luopua vapaa-rahoitteisesta Petäjistökuja 2-8 rivitaloista. Kohteen myynti kunnalle on ollut mukana jo alkuperäisen saneerausohjelman keinovalikoimassa, joten Valtiokonttorilta ei tarvitse pyytää erillistä hyväksymistä kohteen kaupalle.

Kunnanjohtajan ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että:</p> <p>1. Hartolan kunta ostaa Koy Kuninkaanpitäjä Oy:ltä Petäjistökuja 2-8 rivitalot, jotka sijaitsevat Hartola kunnan omistamalla tontilla Ruskealan kylässä korttelissa 334 (tontti 1 ja 2) sekä korttelissa 333 (tontti 4). Kauppasumma on 1 euro. Rivitaloon kohdistuva laina 1.030.860 euroa siirtyy kaupassa Hartolan kunnan vastattavaksi.</p> <p>2. Valtuusto antaa kunnanhallitukselle luvan järjestellä uudelleen Petäjistökuja 2-8 kohdistuva lainapääoma 1.030.860 euroa kaupanteon yhteydessä maksamalla lainat eräpäivinä OP yrityspankille ja ottamalla uuden lainan, jota varten valtuusto päättää antaa hallitukselle lainaottovaltuudet 1.030.860 euroa.</p>
Asian käsittely	<p>Merkittiin, että kunnanhallitus kuuli asiantuntijana tämän asian kohdalla kiinteistöyhtiöiden toimitusjohtaja Lea Raitalaa.</p> <p>Merkittiin, että pöytäkirjanpitäjä Annika Blom ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohdan mukaan (Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän hallituksen jäsen) ja ei osallistunut asian käsittelyyn. Merkittiin, että tämän asian kohdalla pöytäkirjanpitäjänä toimi Merja Olenius.</p>
Päätös	<p>1) Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>2) Päätösehdotus hyväksyttiin.</p>