

Suonenjoen kaupunki

PL 13
77601 SUONENJOKI

KIINTEISTÖ OY SUONENJOEN VUOKRATALOJEN PYYNTÖ OMISTAJAN KANNASTA TOIMINNAN SUPISTAMISEEN JA LAUSUNTOPYYNTÖ KOSKIEN YHDEN KERROSTALON JA YHDEN RIVITALOKOHTEN PURKAMISTA

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot omistaa osoitteessa Metsolantie 14 D-E kerrostalon sekä Jauholahdentie 11 rivitalokohteen. Kohteet on rakennettu 1972-1992.

Metsolantie 14 D-E talossa on päiväkotitila, joka on ollut tyhjillään 1.7.2023 alkaen Suonenjoen Kaupungin päätettyä tilan vuokrasopimuksen. Tilaan ei ole saatu uusia vuokralaisia. Tyhjäkäyntivuokraa kohteesta kertyy vuonna 2024 1 602,30 € / kuukausi. Talossa on asuinhuoneistoja 18 kappaletta. 4h+k asuntoja on 3 kpl, 3h+k on 3 kpl, 2h+k on 9 kpl ja 1h+k on 3 kpl. Kohteen käyttöaste ajalla 1-6 / 2024 on 60,58 %.

Kohteen asunnoista osa on huonokuntoisia ja vaatisivat vähintään pintaremontin, että niitä saa vuokrattua. Kohteen yleiset saunatilat kaipaavat myös täydellisen peruskorjauksen. Lämmönvaihdin vaatisi myös vaihtoa ja julkisivu remonttia. Ulko-ovet täytyisi vaihtaa nykyaikaisiksi.

Jauholahdentie 11 kohteessa on kaksi rakennusta. Toisessa, kaksi asuntoa käsittäväsä B-talossa on yksi asunto vuokrattuna. A-talossa on neljä asuntoa, joissa kahdessa on asukkaat. Talo on suorasähkölämmitteinen, joten asumiskustannukset ovat korkeat. Kohteen käyttöaste ajalla 1-6 / 2024 oli 82,18 %. 1.6.2024 alkaen taloyhtiössä on puolet asunnoista vuokrattuna.

Kohteiden kysyntä vuokramarkkinoilla on olematon.

Yhtiön taloudellinen tilanne on äärimmäisen riippuvainen siitä, että käyttöaste saataisi nostettua tavoitetasoon 97 %. Vuoden 2023 käyttöaste jäi kuitenkin 94,07 %:iin. Vuoden 2024 käyttöaste ajalla 1-7 / 2024 on 86,49%. Merkittävin tekijä käyttöasteeseen on asuntojen kysynnän ja tarjonnan kohtaanto-ongelma. Vapaana on isoja, 3-4 h asuntoja, joissa vuokrat ovat 665 €/kk - 920 €/kk. Isojen asuntojen hakijoita on äärimmäisen vähän. Iisvesi / Jauholahdentie ei miellytä suurinta osaa hakijoista lainkaan.

Yhtiön kohteet on rakennettu vuosina 1954-2021. Rakentamisesta tai peruskorjauksesta on keskimäärin 25 vuotta. Merkittävä osa yhtiön toistaiseksi hyvällä käyttäas-
teella olevista kohteista on n. 30 vuotta sitten rakennettuja keskustaajaman rivitalo-
ja, joissa peruskorjaustarve alkaa olla kiireellinen. Näiden remontointi nykyaikaisia
vaatimuksia vastaavaksi tulee rasittamaan yhtiön taloutta merkittävästi seuraavan 10
vuoden aikana.

Yhtiö on päättänyt hakea ARAlta purkulupaa ja purkuavustusta Metsolantie 14 D-E
talon ja Jauholahdentie 11 talojen purkamisille.

Yhtiö pyytää omistajan kantaa yllä kuvattuun toiminnan merkittävään supistamiseen
ja kaupungin lausuntoa liitettäväksi ARAlle toimitettavaan purkulupahakemukseen.

Tiina Vauhkonen
toimitusjohtaja