

Omistajan kanta toiminnan supistamiseen sekä yhden kerrostalon ja yhden rivitalon purkamiseen / Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 183

Valmistelija: Kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

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. 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 käsittävässä 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.

Yhtiö on päättänyt hakea ARAlta purkulupaa ja purkuavustusta Metsolantie 14 D-E talon ja Jauholahdentie 11 talojen purkamisille. Yhtiö pyytää omistajan kantaa ylläkuvattuun toiminnan merkittävään supistamiseen ja kaupungin lausuntoa liitettäväksi ARAlle toimitettavaan purkulupahakemukseen.

Yhtiö pyytää omistajan kantaa ylläkuvattuun toiminnan merkittävään supistamiseen ja kaupungin lausuntoa liitettäväksi ARAlle toimitettavaan purkulupahakemukseen **liitteen** mukaisella kirjeellä.

Suonenjoen kaupungin valtuuston hyväksymän konserniohjeen mukaisesti konserniohjeessa määritellään miten tytäryhteisöjen ohjaus, seuranta, raportointi ja valvonta järjestetään. Konserniohjeella kaupunki antaa konsernitason toimintaohjeet ja periaatteet.

Konserniohje koskee kaupunkia ja sen tytäryhteisöjä. Tytäryhteisöksi katsotaan osakeyhtiö, säätiö tai muu sellainen yhteisö, jossa kaupungilla on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta. Kaupunki tytäryhteisöineen muodostaa kaupunkikonsernin.

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot on kaupungin määräysvallassa oleva tytäryhteisö.

Ehdotus

Konserniohjeen mukaisesti tytäryhteisön on jo valmisteluvaiheessa hankittava omistajan ennakkokanta tehdessään päätöstä merkittävästä asiasta. Velvollisuus omistajan kannan hankkimiseen on tytäryhteisön toimitusjohtajalla/hallituksen puheenjohtajalla tai hallituksella. Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää:

1. todeta lausuntonaan, että toiminnan osittainen supistaminen on hyvin perusteltu ja yhtiön taloudellinen tilanne näkemyksemme mukaan kohenee kulurakenteen keventämisen sekä tarpeita vastaavien asuntojen ja vuokrauksen käyttöasteen nousun myötä.

2. myöntää Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille luvan rakennusten purkamiseen

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pia Pentikäinen ja jäsen Timo Lahtinen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi esteellisenä (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimitielimen jäsen) klo 16.19.

Asiasta käydyn keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen jäsen Mikko Suihkonen esitti ja Jani From kannatti asian jättämistä pöydälle. Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Pia Pentikäinen ja Timo Lahtinen palasivat takaisin kokoukseen klo 16.34.

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 201
241/10.03.02.04/2024

Valmistelija: Kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Kaupunginhallitus on päättänyt jättää asian pöydälle. Asian käsittely jatkuu seuraavassa kokouksessa asiaa muutoin valmistelematta tai pöydälle jäänyttä päätösehdotusta muuttamatta.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää:

1. todeta lausuntonaan, että toiminnan osittainen supistaminen on hyvin perusteltu ja yhtiön taloudellinen tilanne näkemyksemme mukaan kohenee kulurakenteen keventämisen sekä tarpeita vastaavien asuntojen ja vuokrauksen käyttöasteen nousun myötä.

2. myöntää Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille luvan rakennusten purkamiseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pia Pentikäinen ja jäsen Timo Lahtinen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi esteellisenä (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimitielimen jäsen) klo 16.08.

Pia Pentikäisen varajäsen Raili Pellinen osallistui asian käsittelyyn.

Asiasta käydyn keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen jäsen Tapani Mannila esitti, että Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot kohdetta Jauholaudentie 11 ei purettaisi, vaan se yritettäisiin myydä.

Puheenjohtaja totesi, että Tapani Mannilan esitystä ei kannatettu ja näin ollen esitys raukesi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Tapani Mannila ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen päätökseen.

Pia Pentikäinen ja Timo Lahtinen palasivat päätöksenteon jälkeen takaisin kokoukseen klo 16.19.

Varajäsen Raili Pellinen poistui kokouksesta klo 16.19.