

**Linnamäentie 19 purkulupa Kiinteistö Oy Jämsänmäki**

107/10.03.02/2017

Khall 20.04.2020 § 98

Valmistelija: talousjohtaja Ari Luostarinen, puh. 040 593 4655.

Kiinteistö Oy Jämsänmäen tavoitteena on nostaa yhtiön asuntojen käyttöastetta. Yhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmissa on supistaa asuntokantaa noin 500 asuntoon. Pääperiaate on, että huonomman käyttöasteen ja/tai peruskorjausikään tulevista taloista luovutaan ensin. Linnamäentie 19 käyttöaste maaliskuussa 2020 on ollut 39 % (18, joista asuntoa, 11 tyhjillään). Kohteen vuokratuotto nykyisellä käyttöasteella on noin 37.000 €/vuosi, suorat kohteen käytön- ja huollon kulut ovat noin 50.000 vuodessa jonka lisäksi poistot ja henkilöstökulut noin 20.000 vuodessa. Talosta aiheutuu yhtiölle siis noin 33.000 vuotuinen tappio. Kaupunginhallitus on myöntänyt kohteelle myyntiluvan (Khall 14.05.2018 § 107) tuolloin käyttöaste oli 55,6 %. Kysyntää ei väestökadon johdosta paikkakunnalla ole ja myynnit eivät poista asuntoja lopullisesti markkinoilta.

Asuntorahaston (ARA) purkuavustuksen määrä on nostettu määräajaksi, vuoden 2022 loppuun avustus on 90 % purkukuluista. Purkaminen nähdään kokonaistaloudellisimpana vaihtoehtona purkuavustus huomioiden. Purkamisesta yhtiölle aiheutuva kulu olisi arviolta 15.000 – 20.000 euron luokkaa, riippuen kohteessa tarvittavista haitta-ainepurkutöistä, joka tapauksessa purkaminen olisi halvempi, kuin vuotuinen kohteen tappio. Näin estetään myös 11 tyhjän asunnon vapaille markkinoille pääsy. Nykyiset asukkaat pyritään ohjaamaan tehokkaasti yhtiön muihin kohteisiin, jolloin kiinteistöjen kuluja jää pois, mutta liikevaihto laskee vain vähän tai parhaassa tapauksessa ei lainkaan. Päätöksessä on huomioitu alueen väestönkehitys, jonka perusteella asuntomarkkinoilla on ylitarjontaa, joka vain korostuu tulevina vuosina, joten Kiinteistö Oy Jämsänmäen hallitus esittää talosta luopumista.

Yhtiön omistajapoliittisena tavoitteena on sopeuttaa asuntokantaansa toimintaympäristön (väestön määrä ja ikärakenne) muutoksessa tarvetta vastaavaksi, jotta käyttöaste olisi 92 - 95 %:n välillä. Liian isot asunnot ja asuntokannan sijainti ei-houkuttelevissa taajamissa ovat merkittävimmät haasteet ja riski yhtiön taloudelle. Omistajapolitiikan linjausten mukaan yhtiöltä edellytetään omakustannusperusteisuutta, asuntojen käyttöasteen parantamista ja sopeuttamista toimintaympäristön muutokseen

Toimivalta, johon päätös perustuu  
Jämsän kaupungin hallintosääntö § 22 ja § 23  
Jämsän kaupunginvaltuusto § 4/2018 omistajapoliittiset periaatteet  
Jämsän kaupungin konserniohje § 2, § 3 ja § 8

Ehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää myöntää Kiinteistö Oy Jämsänmäen osoitteessa Linnamäentie 19 sijaitsevalle vuokratalolle purkuluvan, mikäli ARA myöntää purkuavustuksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.