



Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokratalot

Talouden tervehdyttämissuunnitelma 2022–2025

Perustiedot

Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokratalot on Kemijärven kaupungin 100 % omistama vuokrataloyhteisö, joka on perustettu vuonna 1983. Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita taloja sekä tontteja Kemijärven kaupungissa.

KOy Kemijärven Vuokrataloilla on yhteensä 54 rakennusta, joissa on yhteensä 473 asuinhuoneistoa, 1 päiväkotihuoneisto ja 6 autotallia. Aktiivisessa vuokrauskäytössä olevien asuntojen lukumäärä 31.12.2021 oli 389 kpl. Yhteenlaskettu huoneistoala on 26 884 m².

Kohteista 2 kpl on valmistunut 1960-luvulla, 70-luvulla on valmistunut 5 kpl, 80-luvulla on valmistunut 9 kpl ja 90-luvulla on valmistunut 9 kpl.



Kuva 1. Seinälän alueella olevaa vuokra-asuntotarjontaa

Tilikauden 2021 liikevaihto (kiinteistön tuotot) olivat 1 944 248 euroa, mikä oli 3,7 % edellistä tilikautta vähemmän. Käyttöaste oli 60,1 %, joka oli 6,4 %- yksikköä edellisvuotta (66,5 %) pienempi. Tilikauden tulos oli -12 354,37 euroa. Pitkäaikaisen lainan pääoma oli tilinpäätöshetkellä 9 921 188 euroa, taseen loppusumman ollessa 11 392 433 euroa.

Oma pääoma vuoden 2021 lopussa oli 1 248 620 euroa. Yrityksen maksuvalmius 31.12.2021 oli 1,43 (heikko). Taulukossa 2 on kuvattu yhtiön rahavarat 31.12.2021.

Yhtiön keskineliöhinta 1.1.2022 oli 9,15 euroa (7,74–10,9 euroa).

Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokratalot on ollut 1.7.1999 lähtien vapaaehtoisessa yrityssaneerausessa. Yhtiö on maksanut Valtiokonttorin lainojen lyhennykset ja korot ohjelman mukaisesti. Kemijärven kaupungin antolainojen osalta kaupunginvaltuusto on päättänyt 27.4.2020, että maksuaikaa myönnetään 31.12.2025 saakka ja lainoista peritään vuosittain korko 12 kk:n euribor lisättyinä kaupungin ao. vuonna nostaman talousarviolainan marginaalilla.

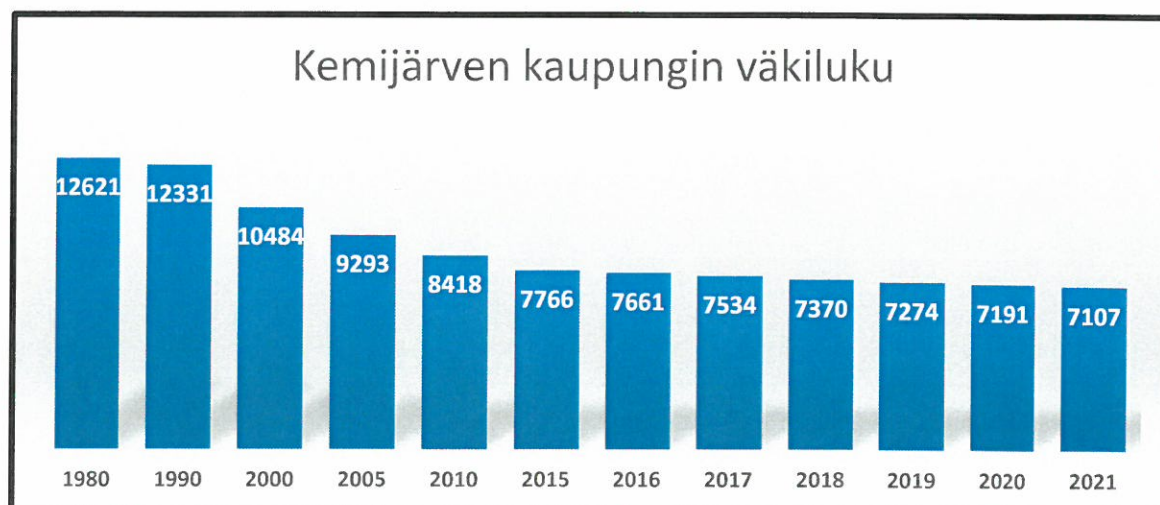
Tertiäärilaina on muutettu 15.12.2008 pääomalainaksi. Tilinpäätöksessä 2021 pääoma- ja antolainojen pääoma oli 787 530 euroa sekä Nordean ja Valtiokonttorin lainojen pääoma oli 9 133 657 euroa. Taulukossa 1 on esitetty lainojen pääomat, kiinteistöjen tasearvot ja käyttöasteet osoitteittain.

Tiedoista voidaan havaita lainojen pääomien ja tasearvojen olevan korkeat verrattuna kiinteistön ikään ja kuntoon.

KP	Nimi	Rakennusvuosi /		Käyttöaste % 31.12.2021	Tasearvot yht.	Jäljellä olevan
		perusparannus	Asuntojen lkm		31.12.2021 (sis. Liittymät ym)	lainan pääoma 31.12.2021
6601	Lumppiokatu 3	1964/1989	24	100,0	603 692	345 414
6602	Lumppiokatu 4	1964/1993	24	100,0	540 511	525 262
6608	Pekankatu 2	1976/1990	24	0,0	506 304	216 175
6612	Matinkuja 3	1977	45	49,4	625 880	476 361
6613	Peurakatu 13	1978	20	49,4	332 200	232 124
6614	Varsitie 14	1978	24	33,5	341 916	203 390
6615	Varsitie 12 A-B	1979	16	46,4	262 193	260 013
6616	Varsitie 10	1980	43	0,0	705 245	676 371
6617	Matinkuja 2/ Ojakatu 5	1981	32	43,5	619 940	574 957
6618	Särkilammentie 13	1982	29	72,4	375 431	152 902
6620	Varsitie 12 C-D	1983	16	0,0	399 412	393 822
6623	Tarvaantie 30	1986	10	84,0	178 346	157 974
6625	Opintie 3	1987	11	66,5	214 157	145 395
6627	Sipovaarankatu 13	1988	15	95,5	361 166	304 374
6628	Sipovaarankatu 12	1988	10	81,0	269 641	247 574
6629	Siporinne 2	1989	12	96,7	328 635	281 737
6631	Latokummuntie 6	1991	13	96,8	466 407	394 379
6632	Latokummuntie 8	1991	13	92,7	470 911	670 384
6633	Pietarinkatu 2	1991	12	97,1	446 991	0
6634	Latokummuntie 4	1992	14	82,8	473 696	672 955
6635	Poromiehentie 35/Jatulinkatu 19	1992	20	96,5	632 470	961 365
6636	Latokummuntie 2	1993	10	94,5	363 036	490 427
6637	Ippiläntie 10	1993	8	81,0	276 171	222 032
6638	Latokummuntie 10	1992	12	100,0	439 801	464 271
6639	Sipovaarankatu 38	1986	15	56,0	238 279	64 000
YHTEENSÄ			472	60,1	10 472 433	9 133 657,08

Taulukko 1. Käyttöaste, tasearvot ja lainat osoitteittain

Kemijärven asukasmäärä oli kiinteistöjen keskimääräisenä rakennusaikana noin 13 000 ja tämänhetkinen asukasmäärä on arviolta 7 050 (31.3.2022).



Taulukko 2. Kemijärven kaupungin asukasluku 1980-2021

Kymmenessä vuodessa kaupungin väkiluku on laskenut 14,4 %. Ongelmana on, että asunnot eivät täytä nykyajan vuokralaisten vaatimuksia ja ovat väärän kokoisia. Suurin osa asunnoista on kolmioita.

Pääosa asuntokannasta on rakennettu 1970–80-luvuilla ja asunnot alkavat olla kunnoltaan elinkaarensa loppupäässä. Yhtiö ei ole kyennyt investoimaan rakennusten peruskorjaukseen ja tehdyt korjaukset ovat olleet lähinnä pintapuolisia korjauksia.

Suosituimpana alueena vuokralaiset kokevat Kemijärven keskustan – Seinälän alueet. Särkikankaalla sijaitseva ns. Lahtelan alue kärsii imago ongelmasta ja sinne on hyvin vaikea saada vuokralaisia.



Kuva 2. Rivitalo kohde Halosenrannalla

Vuokrataloyhtiö on kehittänyt vuokraustoimintaansa siirtymällä myös sähköiseen e-palveluun, jonka kautta asiakas voi tehdä mm. vuokrahakemuksen ja irtisanomisilmoituksen. Asukasvalintakokouksia pidetään vähintään kahden viikon välein tai tarvittaessa päätökset tehdään kiireellisissä tapauksissa samana päivänä.

Tervehdyttämistoimenpiteet

1. Talouden tervehdyttämisavustus

Yhtiö hakee valtiokonttorilta talouden tervehdyttämisavustusta vuosille 2022–2025 summalla 100 000 euroa / kalenterivuosi.

Kemijärven kaupunginvaltuusto on käsitellyt yhtiön uutta avustushakemusta 15.11.2021 §126 kokouksessaan. Kaupungilta haettu avustussumma oli 100 000 euroa / kalenterivuosi ja valtuusto päätti myöntää em. avustuksen vuosille 2022–2023. Kaupungilta tullaan hakemaan vuoden 2023 aikana vastaavaa tervehdyttämisavustusta vuosille 2024–2025.

2. Purkuavustus

Yhtiö hakee Kemijärven kaupungilta purkuavustusta rakennusten kirjanpidon tasearvojen alaskirjauksesta johtuvien tappioiden kattamiseen purettavien rakennusten osalta. Haettavan avustuksen suuruus on tasasuuruinen vuosina 2022–2024 seuraavasti:

- vuosi 2022 375 000 euroa (Varsitie 12 C-D)
- vuosi 2023 650 000 euroa (Varsitie 10)
- vuosi 2024 450 000 euroa (Pekankatu 2)

Kaupungin myöntämä purkuavustus on edellytys kohteiden purkamiselle.

3. Käytöstä poistetut purettavat rakennukset

Yhtiö hakee käytöstä poistettujen rakennusten osalta purkuakordia Valtiokonttorilta. Lisäksi haetaan purkuavustusta ARA:lta. Yhtiöllä on tällä hetkellä 3 käytöstä poistettua rakennusta osoitteissa Varsitie 12 C-D, Varsitie 10 ja Pekankatu 2.

Varsitie 12 C-D

Rakennus puretaan vuoden 2022 aikana. Rakennus on erittäin huonokuntoinen ja asumiskelvoton. Rakennuksessa toimi SPR:n vastaanottokeskus vuosina 2015–2017. Valtiokonttori on myöntänyt 11.3.2022 lainan jäljellä olevalle pääomalle purkuakordin. Akordin määrä on 90 % eli 345 615 euroa.

ARA on myöntänyt 12.4.2022 kohteelle purkuavustuksen, jonka määrä on 90 % toteutuneista hyväksyttävistä kustannuksista. Purkamisen jälkeen vaikutus yhtiön talouteen on noin 40 000 euroa vuodessa.

Kiinteistön (sisältäen liittymät) tasearvo tilanteessa 1.1.2022 oli 399 412 euroa.



Kuva 3. Vuonna 2022 purettava kerrostalo osoitteessa Varsitie 12 C-D

Varsitie 10

Rakennus on tyhjillään ja se on suunniteltu purettavaksi vuonna 2023. Rakennus on erittäin huonokuntoinen ja asumiskelvoton. Rakennuksessa toimi SPR:n vastaanottokeskus vuosina 2015–2017. Varsitie 10:n jäljellä oleva laina pääoma 31.12.2021 oli 676 370 euroa.

Kaupunginhallitukselta tullaan hakemaan vuoden 2022 aikana purkamislupa. Yhtiö tulee hakemaan rakennukselle Aralta purkuavustusta sekä Valtiokonttorilta lainalle purkuakordia. Purkamisen jälkeen vaikutus yhtiön talouteen on noin 60 000 euroa vuodessa.

Kiinteistön (sisältäen liittymät) tasearvo tilanteessa 1.1.2022 oli 705 245 euroa.

Pekankatu 2

Rakennus on tyhjillään ja se on suunniteltu purettavaksi vuonna 2024. Rakennus on erittäin huonokuntoinen ja asumiskelvoton. Rakennus on asetettu terveyshaitan takia terveysviranomaisen taholta käyttökieltoon. Pekankatu 2:n jäljellä oleva laina pääoma 31.12.2021 oli 216 174 euroa.

Kaupunginhallitukselta tullaan hakemaan vuoden 2022 aikana purkamislupa. Yhtiö tulee hakemaan rakennukselle Aralta purkuavustusta sekä Valtiokonttorilta lainalle purkuakordia. Purkamisen jälkeen vaikutus yhtiön talouteen on noin 75 000 euroa vuodessa.

Kiinteistön (sisältäen liittymät) tasearvo tilanteessa 1.1.2022 oli 506 304 euroa.



Kuva 4. Käytöstä poistettu kerrostalo osoitteessa Pekankatu 2

4. Valtiokonttorin lainojen lyhennykset

Yhtiö tulee hakemaan valtiokonttorilta lainaehtomuutoksia siten, että lainojen lyhennysten yhteissumma on 350 000 euroa vuodessa (2022–2025). Hyväksytyjen lainaehtomuutosten jälkeen voidaan tehdä sopimus vapaaehtoisen yrityssaneerausmenettelyn päättämisestä.

5. Talouden tervehdyttämishjelma

Yhtiö esittää, että talouden tervehdyttämishjelma laaditaan neljän vuoden jaksolle aikavälille 1.1.2022–31.12.2025 aikaisemman 2 vuoden sijaan. Tervehdyttämishjelman purkuohjelma on ajoitettu ko. vuosille. Seuraava tarkastus suunnitelmaan tehdään vuonna 2026 vuoden 2025 tilinpäätöksen valmistuttua.

6. Henkilöstökulut

Yhtiö ei palkkaa toimintaansa varten omaa henkilökuntaa. Kemijärven Roikka Oy myy yhtiölle isännöinti- ja asuntojen vuokraustoiminnan. Kemijärven kaupungin Tilapalvelut Liikelaitoksen toimitusjohtaja hoitaa yhtiön johtamiseen liittyvät tehtävät yhdessä yhtiön hallituksen kanssa.

7. Tilapäinen poikkeuslupa asukasvalinnoissa

Kemijärven kaupunki on myöntänyt yhtiölle tilapäisen poikkeusluvan vuokrata asuntoja muille kuin ARA:n edellytykset täyttävälle henkilölle ajalle 1.1.2022-31.12.2023. Asuntoja on vuokrattu muun muassa paikkakunnalla tapahtuvan teollisen rakentamisen työntekijöiden käyttöön.

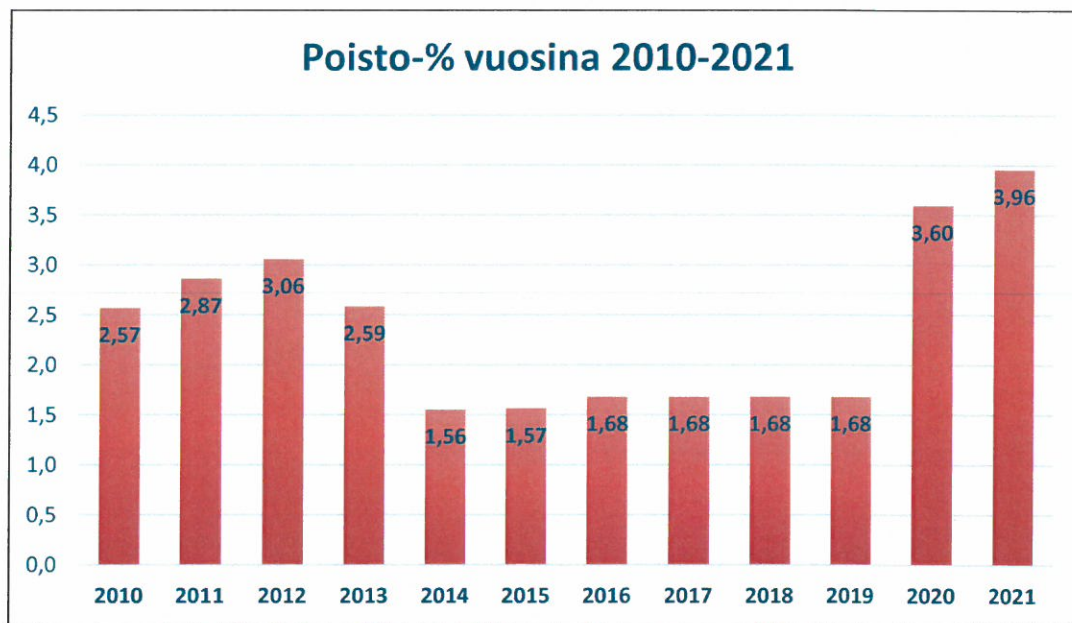
SPR Lapin piiri on vuokrannut vastaanottokeskuksen käyttöön vapaita huoneistoja ns. Lahtelan alueen aktiivikäytössä olevista kerrostaloista 55 kpl 1.4.2022 lähtien. Asiasta on tehty ilmoitus Aralle.

8. Rakennusten poistot

Rakennusten tasearvot 31.12.2021 olivat yhteensä 9 843 856 euroa. Vuosina 2010–2019 poistot on jouduttu tekemään pieninä huonon taloustilanteen vuoksi. Vasta vuosina 2020–2021 on tehty elinkeinoverolain mukaiset maksimi poistot.

Poistot tullaan tekemään vuosien 2022–2025 aikana EVL mukaisesti maksimi poistoina.

Taulukossa 3 on esitetty poistoprosentit ajalla 2010–2021.



Taulukko 3. Poistoprosentit 2010–2021



Kuva 5. Kemijärven keskustan alueella sijaitseva kerrostalokohde

9. Yhteenveto

	Toimenpide	Kuvaus	Ajanjakso
1	Talouden tervehdyttämisavustus	Kemijärven kaupunki ja Valtiokonttori yhteensä 200 000 euroa / vuosi.	2022 - 2025
2	Purkuavustus	Haetaan Kemijärven kaupungilta avustusta tasearvojen alaskirjaamiseen seuraavasti: vuosi 2022 375 000 euroa vuosi 2023 650 000 euroa vuosi 2024 450 000 euroa	2022 - 2024
3	Käytöstä poistetut purettavat rakennukset	Purkuakordit käytöstä poistetuille rakennuksille osoitteissa Pekankatu 2, Varsitie 12 C-D ja Varsitie 10. Yhtiö hakee myös ARA:lta kohteille purkuavustusta.	2022 - 2024
4	VK lainojen lyhennykset	Lainojen lyhennysten yhteissumma on 350 000 euroa vuodessa.	2022 - 2025
5	Tervehdyttämisohjelma	Talouden tervehdyttämisohjelman laatiminen vuosille 2022–2025 aikaisemman 2 vuoden sijaan	2022 - 2025
6	Henkilöstökulut	Ei omaa henkilökuntaa.	2022 - 2025
7	Poikkeuslupa as.valinnoissa	Tilapäinen poikkeuslupa vuokrata asuntoja muille kuin ARA:n edellytykset täyttävillä henkilöille ajalle 1.1.2022-31.12.2023.	2022 - 2023
8	Rakennusten poistot	Poistot EVL max mukaisena.	2022 - 2025

Lopuksi

Yhtiö esittää, että valtiokonttori ja Kemijärven kaupunki suhtautuvat myötämielisesti edellä esitettyihin toimenpiteisiin, jotta yhtiö ei ajautuisi sille kestävämpään taloudelliseen tilanteeseen.

Lisäksi nähdään kaupungin imagon kannalta etuna hyvä kaupungin omistamien vuokra-asuntojen tarjonta niin paikallisille kuin tänne muuttaville asukkaille.

Kemijärvellä 18.5.2022



Esa Pöyliö
toimitusjohtaja
Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokratalot