

# Esitys omistajaohjauksesta Enonkosken kunnalle

Enonkosken Vuokratalot Oy – Korpikuusentie 2

Taustaa ja esitys

Enonkosken Vuokratalot Oy:n hallitus on käsitellyt kokouksissa 13.05.2024 ja 01.10.2024 yhtiön heikkenevää huoneistojen käyttöastetta ja taloustilannetta.

Yhtiön huoneistojen käyttöaste on tippunut vuoden 2023-2024 aikana kestävästi noin 70 % tasolle entisen noin 90 % sijaan.

01.10.2024 on 91 huoneistosta tyhjänä 24.

Hallituksen tehtävä on huolehtia yhtiön taloudesta ja pyrkiä reagoimaan etupainotteisesti tulevaisuuden haasteisiin. Hallituksen tavoitteena on pitää pidettävä huoneistokanta kysyntää vastaavana ja pitää olemassa olevasta kiinteistökannasta huolta.

Enonkosken Vuokratalot Oy:n hallitus esitystä tehdessään vertaillut eri kiinteistöiden korjausvelkaa, kustannuspaikkakohtaista kysyntää sekä kustannuspaikkakohtaista taloutta. Pääpaino oli kiinteistön korjausvelassa.

Lisäksi esitykseen vaikutti Enonkosken kunnan suoraan omistamien pienten asuntojen heikko käyttöaste Tervarannantiellä.

Enonkosken Vuokratalojen hallitus esittää omistajalle Enonkosken kunnalle Korpikuusentie 2 A ja 2 B talojen purkuprosessin aloittamista ja pyytää omistajaohjausta yhtiökokousedustajan ohjeistamista päätöksen tekoa varten yllä mainitussa asiassa.

Alla purettavaksi esitettävän kiinteistön huoneistot:

A 1	2h+kk+s	43
A 2	2h+kk+s	43
A 3	2h+kk+s	48
B 4	2h+kk+s	48
B 5	2h+kk+s	48
B 6	2h+kk+s	48
B 7	2h+kk+s	48

yhteensä 326 m<sup>2</sup>

Perustelut lyhyesti ja aikataulu esityksen mukaisille toimille:

- yhtiöllä vuokraamattomia huoneistoja 24 kpl,
- vuokraamattomista 6 kpl kohdistuu Korpikuusentie 2 kustannuspaikkaan.
- Korpikuusentie 2 on tuottanut tappiota seuraavasti
  - ✓ vuonna 2023 - 18 369€
  - ✓ arvio 2024 – 15 500€
- Kiinteistö on huonossa kunnossa rakenteissa olevien kosteusvaurioiden takia. Kiinteistön elinkaaren aikana siihen on myös kohdistunut huomattavan suuri vuokralaisten elintavoista johtuva rasitus mikä on osaltaan lisännyt korjausvelkaa. Alla kunnaninsinööri Otto Häkkisen lausunto kiinteistökierroksen perusteella 13.05.2024

*Kierroksen perusteella korpikuusentie 2 A ja B taloissa on niin paljon korjausvelkaa, jotta niitä ei ole nykyisellä käyttöasteella ja asukasmäärien tulevaisuuden näkymillä järkevää korjata tai edes ylläpitää vaan ne tulisi purkaa jo lähivuosina.*

- Korpikuusentie 2 rakennukset sijaitsevat metsän laidassa ja päättyvän kadun varrella. Näin purkamisen aiheuttama maiseman muutos on vähäinen
- Kiinteistöt on suorassa sähkölämmityksessä
- Aikataulu
  - ✓ Puretaan välittömästi huoneiston B1 vuokrasopimus ja tarjotaan vuokralle uusi huoneisto
  - ✓ Katkaistaan kiinteistön sähköt ja vedet syksyn 2024 aikana
  - ✓ 2024 tehdään ARA:n hakemukset
  - ✓ Purkuajankohta päätetään erikseen ARA:n päätösten ja taloustilanteen mukaan.

Enonkoskella 01.10.2024

Enonkosken Vuokratalot Oy:n hallituksen plsta

Jukka Asikainen