

# Jaanin asuintalon peruskorjauksen aloituksen ja rahoituksen hyväksyminen

214/03.03.01.01/2023

Yhteinen kirkkoneuvosto 11.05.2023 § 91

Esittelijä

Kiinteistöjohtaja Seppo Kosola

Esittely

Jaanin asuintalojen alueella on käynnissä kaikkien rakennusten peruskorjaus, joka sisältää putkiremontin ja rakennusten lämmitysmuodon muutoksen. Työt on jo alueella aloitettu muiden kerrostalojen osalta.

Seurakuntayhtymä omistaa alueella kaksi asuinkerrostaloa, jotka ovat valmistuneet vuonna 1970. Hyväksytyn talousarvion investointiosassa on esitetty, että seurakuntayhtymän omistamat asuinkerrostalot peruskorjataan vuosina 2024 ja 2025. Aasukkaat on sanottu irti huhtikuussa 2023 ja asuntojen vuokrasopimukset päättyvät 30.11.2023. Peruskorjaus voi siten alkaa joulukuussa 2023 ja peruskorjauksen kesto on n. 13-14 kk.

Kiinteistöpalvelut on laadittanut peruskorjauksesta suunnitelmat, rakennuslupa on saatu ja urakkakilpailu on käyty. Rakennuksiin tehdään täydellinen peruskorjaus, jossa uusitaan rakennusten viemärit, vesijohdot ja sähköt sekä varustetaan rakennukset poistoilman lämmöntalteenotolla. Rakennusten kaikki pinnat puhdistetaan asbestista ja keittiöt sekä pesuhuoneet sekä yhteistilat peruskorjataan. Rakennuksissa on yhteensä 64 asuntoa ja 4.420 as-m<sup>2</sup>.

Koko peruskorjauksen kustannus on n. 5.800.000 €, joka tekee noin 1.300 €/as-m<sup>2</sup>. Asuintalovarausta rakennuksiin on kertynyt yhteensä 2.065.324 € ja loppuosa peruskorjauksen kustannuksista noin 3.700.000 € tulee rahoittaa muulla tavoin. Vaihtoehtoina on pankkilaina, laina hautainhoitorahastosta tai suora rahoitus ilman lainaa hautainhoitorahastosta. Koska Jaanin asuintalot ovat osa hautainhoitorahastoa ja sen sijoituksia, on luontevaa rahoittaa peruskorjaus suoraan hautainhoitorahastosta. Tällöin turvataan Jaanin kiinteistösijoituksen tuotto tulevaisuudessa.

Asuntojen vuokratuotto ns. normaalivuotena 2021 on ollut 531.131 € ja nettotuotto 226.829 €. Vuosina 2022 ja 2023 vuokratuotto jää alhaisemmaksi, koska asuntoja on jäänyt hiljalleen tyhjiksi asukkaiden muuttaessa peruskorjauksen tieltä jo valmiiksi pois. Keskivuokra asunnoissa on noin 10 €/as-m<sup>2</sup>. Peruskorjauksen jälkeen asuntojen vuokra nousee tuntuvasti.

Kiinteistöpalvelut on laatinut laskelmat peruskorjauksen rahoituksesta ja kustannusten takaisinmaksusta. Laskelmassa aikajanana on 20 vuotta, peruskorjauksen hinta 5.800.000 € ja tuotto 4 %. Laskelma on liitteenä.

Esitys

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

1. hyväksyä Jaanin asuintalojen peruskorjauksen aloituksen ja kustannuksen 5.800.000 €
2. rahoittaa Jaanin asuintalojen peruskorjauksen hautainhoitorahastosta. Koko asuintalovaraus 2.065.324 € puretaan ja loppuosa noin 3.700.000 € katetaan hautainhoitorahastosta.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.