

päivitetty 30.04.2021

Perustiedot

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy on Pelkosenniemen kunnan omistama vuokrataloyhteisö, joka on rekisteröity 5.12.1990. Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita sekä rakentaa ja rakennuttaa kiinteistöjä ja rakennuksia, ylläpitää niitä sekä vuokrata asuntoja asunnontarvitsijoille.

Pelkosenniemen Vuokarataloilla on 9 rivitalokohdetta, joissa on yhteensä 74 vuokra-asuntoa ja asuinpinta-ala yhteensä 4088 m². Asunnot ovat normaaleja vuokra-asuntoja ja kaikki kohteet sijaitsevat kuntakeskuksessa kunnan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kohteista 3 kpl on valmistunut 70-luvulla (1974-1979), 80-luvulla (1980-1985) on valmistunut 3 kpl, 90-luvulla (1990-1991) on valmistunut 2 kpl ja 2000-luvulla (2008) 1 kpl. Aravarajoitukset ovat voimassa 3 kohteessa käsittäen 26 asuntoa ja 1753 m². Aravarajoitetut kohteet ovat Tasalantie 1-3 v. 2036 asti, Kurkihyppyläntie 14 v. 2030 asti ja Kurkihyppyläntie 10 v. 2028 asti.

Tilikauden 2020 liikevaihto (kiinteistön tuotot) oli 354054 euroa ja käyttöaste oli 69,20 %, joka oli 0,29 %-yksikköä edellisvuotta (69,49%) pienempi. Vuoden 2020 rahoituslaskelma osoittaa kumulatiivista alijäämää 36479 eur eli -8,92 €/m². V. 2020 keskimääräinen neliövuokra oli 9,24 eur/asm²/kk. Omavaraisuusaste v. 2020 oli 30%, joka on ohjearvoltaan tyydyttävä. Maksuvalmius 31.12.2020 oli 0,30 eli heikko. Oma pääoma v.2020 oli 242881 euroa ja pitkäaikaiset lainat 650538,47 euroa taseen loppusumman ollessa 1159526,55 euroa.

Nykytilanne

Valtiokonttori on 20.4.2017 myöntänyt lainaehtomuutoksen, jolla lainojen lyhennysehtoja on muutettu. Lainaehtojen muutoksen ehtojen mukaisesti Pelkosenniemen kunta on päättänyt olla perimättä korkoa myöntämilleen lainoille ja muille myönnettyille varoille vuosina 2017 – 2027. Lisäksi Pelkosenniemen kunta on päättänyt olla perimättä lyhennyksiä tertiäärilainoilleen valtion asuntolaina-aikana eli v. 2027 saakka. Pelkosenniemen Kunnan pääoma- ja tertier-lainat yhtiössä on yhteensä 230 003,99 euroa. Vuokratalojen muut lainat 31.12.2020 jakaantuu seuraavasti: Kuntarahoitus Oyj 237 770,77 euroa ja Valtiokonttori 268 993,45 euroa.

31.12.2020 tilanteessa käyttöaste oli 76%, joka on 10% -yksikköä suurempi edellisvuoden (66%) vastaavaan tilanteeseen nähden. Talousarvio vuodelle 2021 näyttää kumulatiivista rahoitusaliäämää 40290 euroa käyttöasteen jäädessä 73,8 %:iin. Näin ollen tarvitaan lisää tervehdyttämistoimia, jotta selvittää jatkossakin välttämättömistä remonteista ja lainanhoitomenoista.

Asuntojen kysyntään vaikuttavista tekijöistä kunnan väkiluku ja asuntokuntien lukumäärä on ollut viime vuosina laskusuunnassa. Kymmenessä vuodessa väkiluku on laskenut 8,4 % ja asuntokuntien määrä 7,7 %.

Ongelmana yhtiön asuntojen kysynnän suhteen on se, että nyt vapaana olevista asunnoista iso osa on suurikokoisia 60-75 m² (13 kpl), jotka ei vastaa pääasiallista kysyntää (yksinasuvat ja pariskunnat) ja osa kyseisistä asunnoista vaatii isompaa remonttia, joihin ei ole tällä hetkellä varaa.

Tervehdyttäminen

Valtiokonttori suosittelee, että tulevat korjaukset ja remontit sopeutetaan yhtiön taloudelliseen tilanteeseen sopivaksi asuntojen tuleva kysyntä ja määrän sopeuttaminen huomioiden. Nykyisellä n. 76%:n käyttöasteella ei ole riittäviä taloudellisia edellytyksiä kaikkiin tarvittaviin peruskorjauksiin, joita olisi esimerkiksi 1-4 vuoden sisällä useampaan kohteeseen ikkuna- ja oviremontit, keittiökalusteremontit ja pesuhuoneremontit.

V. 2011 - 2019 korjauksiin on käytetty keskimäärin 58389 euroa vuodessa, jotka on rahoitettu osittain lainarahoituksella ja Pelkosenniemen kunta on myöntänyt 100000 euroa SVOP-rahoituksella. Remontit tulee sopeuttaa taloudelliseen tilanteeseen ja välttämättömiin korjauksiin.

Pelkosenniemen kunta on maksanut vuokrantasausta 76% käyttöasteeseen saakka 1791 eur v. 2018, 29510 eur v. 2019 ja 31496 eur v. 2020. Kunnan maksamasta vuokrantasauksesta huolimatta vastikerahoituslaskelmat osoittaa kumulatiivista alijäämää tilikausilta 2019 ja 2020 ollen 31.12.2020 tilanteessa 36479 eur alijäämäinen.

Vuokra-asuntojen määrän (nyk. 74kpl) sopeuttamiseksi kysyntää vastaavaksi esitetään Kartanon eli Kurkihyppyläntie 14 purkamista. Kohteessa on 11 asuntoa, 738 m² ja se on rakennettu v. 1985. Kartanon korjaustarve lähivuosina olisi mm. katteen uusiminen, käyttövesi- ja viemärisaneeraus, pesuhuoneremontit, keittiöremontit ja ikkuna- sekä oviremontit. Näiden remonttien arvioidut kustannukset, olisivat n. 500000 eur vuoteen 2025 mennessä. Perusteluna purkamiselle on mittavan korjaustarpeen lisäksi nykyinen alhainen käyttöaste 55 %, asuntojen koko ei varsinaisesti vastaa vuokra-asuntojen pääasiallista kysyntää ja myytäessä sijoittajille kilpailtaisiin samoista vuokralaisista ja lisäksi tarvetta käyttötarkoituksen muutokselle ei tällä hetkellä ole. ARA:sta on mahdollista saada purkuavustusta enintään 90% purkukustannuksista. Kohteen aravarajoitukset on voimassa 14.1.2030 saakka. Purkuavustuksen saaminen edellyttää, että vuokratalon omistaja on huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, jotka on jatkuneet pitkään ja vaarantavat yhteisön talouden.

Koska Kurkihyppyläntie 14 esitetään purettavaksi ja asukkaat joudutaan sijoittamaan tyhjillään oleviin asuntoihin, tyhjillään olevat asunnot täytyy remontoida asumiskuntoisiksi. Esitetään asuntojen korjauksia liitteen mukaisesti (liite1).

Haetaan Pelkosenniemen kunnalta lisärahoitusta kyseisiin huoneistokorjauksiin 120 000,00 €.

Lisäksi esitetään purettavaksi Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n omistuksessa olevaa ns. keltaista taloa. Kiinteistötunnus kohteelle on 583-402-0038-0049 ja kokonaisneliömäärä rakennuksessa on 413 m². Rakennus on purkukuntoinen, joka rasittaa yhtiön taloutta sekä aiheuttaa vaaraa alueella liikkuville huonokuntoisuutensa vuoksi.

Lähialueilla mahdollisesti tapahtuvat biosellu- ja kaivoshankkeet voivat äkillisesti kasvattaa vuokra-asuntojen kysyntää myös Pelkosenniemellä.