

Kunnanhallitus	§ 131	11.05.2021
Kunnanvaltuusto	§ 27	23.06.2021
Kunnanhallitus	§ 302	28.10.2021

PELKOSENNIEMEN VUOKRATALOT OY:N TERVEHDYTTÄMISSUUNNITELMA JA LISÄRAHOITUSESITYS / PÄÄTÖKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANO

Khall 11.05.2021 § 131

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 Vuokrataloilla 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.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallitus on käsitellyt kokouksessaan 30.4.2020 tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen. Hallitus kävi läpi myös yhtiön talouden tervehdyttämissuunnitelman ja päätti lisätä tervehdyttämissuunnitelmaan keltaisen talon purun. Päätettiin esittää tervehdyttämissuunnitelma korjattuna kunnanhallitukselle ja hakea kunnalta lisärahoitusta kyseisiin huoneistokorjauksiin 120 000,00 €. Lisäksi hallitus esittää purettavaksi Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n omistuksessa olevaa ns. keltaista taloa. Rakennus on purkukuntoinen, joka rasittaa yhtiön taloutta sekä aiheuttaa vaaraa alueella liikkuville huonokuntoisuutensa vuoksi.

Kunnan vuoden 2020 tilinpäätöksessä (kh 30.3.2021 § 103) on kunnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä esitetty seuraavaa: *"Yksi kunnan nykyisten tytäryhtiöiden toiminnan merkittävimmistä riskeistä on vuokrahuoneisto-jen käyttöasteen aleneminen, ja sen vaikutus käyttökorvaustuloihin ja kiinteistöjen ylläpitomahdollisuuksiin. Pääosan kunnan vuokrataloista omistaa ja hallinnoi Pelkosenniemen Vuokratalot Oy, jolle kunta on tehnyt 100.000 euron lisärahoituksen tekemällä merkinnän SVOP-rahastoon vuonna 2019, ja jonka pääomarahoitustarpeen on arvioitu jatkuvan vuonna 2021."*

Kunnan vuoden 2021 talousarviossa on Vuokratalot Oy:lle asetettu tavoitteeksi seuraavaa:

- Yhtiön talouden tasapainottamissuunnitelman toteuttaminen ja raportointi kunnalle
- Tervehdyttämissuunnitelman päivittäminen ja hyväksyttäminen kunnalla, tervehdyttämissuunnitelman toimeenpano, asuntojen

suunnitelmallinen kunnostaminen laadun nostamiseksi ja ns. keltaisen talon purun suunnittelu kirkonkylän viihtyvyyden parantamiseksi

- Käyttöasteen nostaminen ja asuinkelvottomia asuntoja ei oteta huomioon laskettaessa käyttöastetta

Talousarvioon 2021 sisältyvään kunnan talouden tasapainottamissuunnitelmaan sisältyy toimenpiteenä Kurkihyppyläntien vuokratalojen putkiremontti seuraavasti: *Pelkosenniemen vuokratalot Oy:lle maksetaan vuosittain noin 26 000 euroa avustusta tyhjiistä asunnoista; Tulossa lähivuosina iso putkiremontti, joka edellyttää kunnan pääomitus.* Kunta on varannut 30 000 euroa avustukseen; mahdollinen pääomitus ei sisälly vielä kunnan talousarvioon, odottaa yhtiön päätöksiä.

Tasapainottamistoimenpiteen tarkoituksena on ollut, että kunta avustaa Kurkihyppyläntien 14 vuokratalojen (3 kpl) purkua siten, ettei putkiremonttiin tarvitse ryhtyä, ja yhtiön vuokra-asuntojen käyttöaste nousee.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n talouden 30.4.2021 päivitetty terveydyttämissuunnitelma on esityslistan liitteenä. Suunnitelma sisältää kustannusarviot kiinteistökohteittain.

Kustannusarvioerittelyyn ei sisälly Pelkosenniemen Vuokratalojen Tasalantien kohdetta, jossa on akuutti tarve kattoremontille ja johon kunnan talousarvioon sisältyvä 30 000 avustus on suunniteltu käytettävän.

Tervehdyttämissuunnitelma ei myöskään sisällä arviota Kurkihyppyläntien rakennusten eikä keltaisen talon purkukustannuksista. Kurkihyppyläntie 14 rakennusten purku edellyttää, että asukkaille voidaan osoittaa uudet asunnot vapaista kohteista, joihin tulee toteuttaa suunnitellut huoneistokorjaukset ennen muuttoa.

ARA voi hakemuksesta myöntää luvan ARA-asuntojen purkamiseen. Purkuluvan saaminen on mahdollista, jos kohde on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Tämä edellytys täyttyy esimerkiksi silloin, kun perusparantamisen kustannukset nostaisivat vuokratason niin korkeaksi, ettei asunnoille olisi kysyntää.

Purkuluvan saaminen on mahdollista, jos kohde on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Tämä edellytys täyttyy esimerkiksi silloin, kun perusparantamisen kustannukset nostaisivat vuokratason niin korkeaksi, ettei asunnoille olisi kysyntää.

Purkuluvan hakemisen yhteydessä voi hakea purkuakordia, joka

vapauttaa velallisen maksamasta osaa jäljellä olevasta aravalainasta ja erääntyneistä koroista valtiolle.

Lisätiedot/valmistelija: Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää

- 1) hyväksyy Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n päivitetyn talouden tervehdyttämissuunnitelman, joka sisältää Kurkihyppyläntie 14 rakennusten purkamisen.
- 2) esittää valtuustolle, että vuoden 2021 talousarvioon lisätään avustusmäärärahoja 60 000 euroa vuodelle 2021 ja 60 000 euroa vuodelle 2022. Avustusmäärärahat kohdistetaan niiden huoneistokorjauksien tekemiseen, jotka ovat edellytyksenä Kurkihyppyläntie 14 rakennusten purkamiseksi erillisen aikataulutetun suunnitelman mukaisesti, joka tulee esittää kunnalle.
- 3) edellyttää, että mikäli valtuusto myöntää edellä mainitut lisämäärärahat, tehdään avustusmäärärahojen maksamisesta erillinen päätös, jossa ratkaistaan avustuksen maksamistapa, kuten oman pääoman korotus
- 4) edellyttää, että purkuavustuksia ja -akordia haetaan ARA:lta, jonka päätösten jälkeen purkutöiden rahoituksesta esitetään erillinen selvitys kunnalle

Käsittely: Kokous keskeytettiin ajalla 16.49-17.05 Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n toimitusjohtajan selostaessa asiaa.

Antti Oikarinen poistui kokouksesta klo 17.05 pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Hanne Suokanerva saapui kokoukseen klo 17.05.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen yksimielisesti päättäen

- 1) hyväksyy Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n päivitetyn talouden tervehdyttämissuunnitelman, joka sisältää Kurkihyppyläntie 14 rakennusten purkamisen.
- 2) esittää valtuustolle, että vuoden 2021 talousarvioon lisätään avustusmäärärahoja 60 000 euroa vuodelle 2021 ja 60 000 euroa vuodelle 2022. Avustusmäärärahat kohdistetaan niiden huoneistokorjauksien tekemiseen, jotka ovat edellytyksenä Kurkihyppyläntie 14 rakennusten purkamiseksi erillisen aikataulutetun suunnitelman mukaisesti, joka tulee esittää kunnalle.
- 3) edellyttää, että mikäli valtuusto myöntää edellä mainitut lisämäärärahat, tehdään avustusmäärärahojen maksamisesta erillinen päätös, jossa ratkaistaan avustuksen maksamistapa, kuten oman pääoman korotus
- 4) edellyttää, että purkuavustuksia ja -akordia haetaan ARA:lta, jonka päätösten jälkeen purkutöiden rahoituksesta esitetään erillinen

selvitys kunnalle

Hanne Suokanerva poistui kokouksesta klo 17.07.

Antti Oikarinen saapui kokoukseen klo 17.07.

Tiedoksi: Pelkosenniemen Vuokratalot Oy
Valtuuston esityslistalle (kohta 2)

Muutoksenhaku:

Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen kunnanhallitukselle.(kohta 1.)

Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.(kohta 2.-4)

Kvalt 23.06.2021 § 27

Kvalt 23.6.2021

Kunnanhallituksen esitys:

Kunnanvaltuusto päättää, että vuoden 2021 talousarvioon lisätään avustusmäärärahoja 60 000 euroa vuodelle 2021 ja 60 000 euroa vuodelle 2022. Avustusmäärärahat kohdistetaan niiden huoneistokorjauksien tekemiseen, jotka ovat edellytyksenä Kurkihyppyläntie 14 rakennusten purkamiseksi erillisen aikataulutetun suunnitelman mukaisesti, joka tulee esittää kunnalle.

Käsittely: -

Päätös: Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen yksimielisesti päättäen että vuoden 2021 talousarvioon lisätään avustusmäärärahoja 60 000 euroa vuodelle 2021 ja 60 000 euroa vuodelle 2022. Avustusmäärärahat kohdistetaan niiden huoneistokorjauksien tekemiseen, jotka ovat edellytyksenä Kurkihyppyläntie 14 rakennusten purkamiseksi erillisen aikataulutetun suunnitelman mukaisesti, joka tulee esittää kunnalle.

Tiedoksi:

Muutoksenhaku: Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Khall 28.10.2021 § 302

Kh 28.10.2021

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallitus on tutustunut yhtiön vuokra-asuntokohteisiin ja hyväksynyt ensimmäisen tarkennetun korjaussuunnitelman 5.10.2021. Korjaussuunnitelman esittäminen kunnalle on valtuuston hyväksymän avustusmäärärahan 60 000 e maksamisen edellytyksenä valtuuston päätöksen 23.6.2021 mukaisesti. Samassa yhteydessä kunnanhallitus tarkentaa avustuksen maksamistavan.

Esityslistan liitteenä yhtiön tarkennettu korjaussuunnitelma vuodelle 2021.

Lisätiedot/valmistelija: Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää
1) hyväksyä tarkennetun korjaussuunnitelman
2) päättää, että valtuuston hyväksymä 60 000 euron avustus maksetaan tekemällä merkintä yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP-sijoitus).

Käsittely:

Päätös: Merkittiin, että Markku Kankaanranta ja Heidi Karnaattu jääväsivät itsensä ja poistuivat esteellisinä kokouksesta §:n 302-303 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (yhteisöjäävi). Kokouksessa olivat läsnä varajäsenet Christian Sirviö ja Anna-Kaisa Luoma-aho. Puheenjohtajana asian käsittelyn ja päätöksenteon aikana toimi Mikael Helistenkangas.

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan esityksen.

Jani Jaakkola saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.26.

Tiedoksi: Pelkosenniemen Vuokratalot Oy / Sola-isännöinti Oy

Muutoksenhaku: Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.