

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n tervehdyttämissuunnitelma ja lisärahoitusesitys / rakennusten purku

Kunnanhallitus 08.09.2022 § 305
117/10.03.02.02/2022

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 tyhjistä 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 tervehdyttämissuunnitelma 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:

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.

Kh 8.9.2022:

Isännöitsijä on selvittänyt mahdollisuutta saada Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta purkulupaa, -avustusta ja -akordia koskien Kurkihyppyläntie 14 rakennusten sekä Keltaisen talon purkua valtuuston päätöksen 23.6.2021 § 27 edellyttämällä tavalla.

Kurkihyppyläntie:

ARA on myöntänyt 27.9.2021 purkuluvan kohteisiin Kurkihyppyläntie 14a, 14b ja 14c (Kartano). Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että
1. valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta.
2. valtio vapautetaan asuntotuotantolain 13 a §:n mukaisesta vastuusta.

ARA on myöntänyt 25.8.2022 purkuavustusta edellä mainittuihin kohteiden purkukustannusten kattamiseen kattamiseen 142 933,50 euroa. Avustuksen määrä on kuitenkin enintään 90 % toteutuneista hyväksyttävistä kokonaiskustannuksista.

Valtionkonttori on myöntänyt 14.4.2022 yhtiölle talouden tervehdyttämiseksi määrältään 30 000 euron talouden tervehdyttämisavustuksen.

Purettavaan vuokrataloon kohdistuvan aravalainan purkuakordin jälkeen jäljelle jäävä pääoman osa 13 265,47 euroa kuitataan talouden tervehdyttämisavustuksella tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Aravalainan 1207-91960 pääoman osan kuittaamisen jälkeen jäljelle jäävä avustuksen määrä käytetään Kurkihyppyläntie 14-osoitteessa sijaitsevan vuokratalon purkamisesta aiheutuvien purkukulujen kattamiseen siltä osin kuin ARA:n purkuavustus ei kata kuluja.

Keltainen talo:

Kohteen Keltainen talon osalta on todettava, että ARA:lta varmistettujen tietojen mukaan kohde ei ole saanut ARA-rahoitusta, joten purkuavustustakaan ei ARA:lta voida saada.

Rakennusten purku on kilpailutettu siten, että tarjous tuli jättää 19.8.2022 mennessä. Tarjouspyyntö lähetettiin 8 yritykselle, ja tarjousta pyydettiin molemmista purkukohteista, Kurkihyppyläntie ja Keltainen talo. Määräaikaan mennessä saapui 1 tarjous ja yksi urakoitsija oli yhteydessä ja pyysi lisää aikaa tarjouksen laskemiseen joka hänelle toimitusjohtajan päätöksellä myönnettiin, että saadaan vertailtava tarjoushinta.

Edullisimman tarjouksen mukaan purkuhinnat ovat seuraavat:
Kurkihyppyläntien 14 A-C- talojen purku-urakka.
Kokonaishinta 71.200,00 + alv 24 %.
Sodankyläntie 16 "Keltainen talo" purku-urakka.
Kokonaishinta 119.300,00 + alv 24 %.

Kohteiden purkulupien käsittely rakennusvalvonnassa on kesken.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallitus käsittelee asiaa kokouksessaan 5.9.2022.

Esityslistan liitteenä ovat ARA:n purkulupa ja avustuspäätös sekä tarjouspyyntö purku-urakasta. Liitteenä on myös ARA:n päätös purkuakordista ja talouden tervehdyttämisavustuksesta, joka on salassa pidettävä (Julk.l. 24.1.§ mom. 20).

Valmistelija Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045

Esittelijä Kunnanjohtaja

Vs. kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle

A. yhtiön hallituksen esityksen mukaisesti, että se myöntää lisämäärärahaa Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle

1) 147 932 euroa Keltaisen talon purkua varten

2) 20 000 euroa piharemontteja varten

B. että myönnetty lisämääräraha katetaan Kuusirannan kiinteistöistä saaduilla myyntituloilla

Käsittely Markku Kankaanranta, Pekka Arvola ja Heidi Karnaattu jääväsivät itsensä ja poistuivat esteellisinä (HL 28 § 5, yhteisöjäävi) kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kati Nenonen avasi asian käsittelyn. Puheenjohtajaksi valittiin

yksimielisesti Kati Nenonen.

Toiseksi pöytäkirjantarkastajaksi valittiin tämän pykälän käsittelyn ajaksi Sari-Anne Kiemunki.

Vs. kunnanjohtaja selosti Pelkosenniemen Vuokratalo Oy:n hallituksen 5.9.2022 tekemiä päätöksiä. Kokouksen pöytäkirja on toimitettu hallituksen jäsenille etukäteen sähköpostilla.

Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä vs. kunnanjohtajan esityksen. Pykälä tarkastettiin kokouksessa.
Tiedoksi	Valtuuston 15.9. esityslistalle
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.