

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n ja Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistys ry:n yhdistyminen / Takauksen myöntäminen Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle

Kunnanhallitus 14.06.2022

Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistys ry omistaa Pelkosenniemellä osoitteessa Kurkihyppyläntie 12 vuonna 1982 rakennetun rivitalon, jossa on yhteensä 7 asuinhuoneistoa. Raksystems Oy on teettänyt yhdistyksen hallituksen toimeksiannosta kuntoarvion, josta on laadittu 30.5.2022 päivätty raportti.

Kuntoarvio on laadittu tilaajaohjeen (RT 103002) mukaisesti ja sen tavoitteena on muodostaa puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä, selvittää merkittävimmät korjas- ja tutkimustarpeet. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely. Raportissa on esitetty korjaus- ja kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS), joka perustuu kiinteistön eri rakennusosien tekniseen käyttöikänsä. Raportin mukaan kokonaisuutena kiinteistön kunto on tyydyttävä ja peruskorjaustarve lähi vuosina huomattava. Korjaussuunnitelma on laadittu vuosille 2022 – 2026.

Yhdistyksen 17.3. 2022 pidetyssä varsinaisessa vuosikokouksessa todettiin kiinteistön kertynyt korjausvelka ja yhdistyksen haastava taloustilanne sekä todettiin, että yhdistys ei omin voimin ja taloudellisin resurssein selviä muutamaa vuotta pidempään, koska pankit luokittelevat rakennuksen riskikohteeksi eivätkä myönnä yhdistykselle lainaa. Myöskään kunta ei pääsääntöisesti takaa muiden omistuksessa olevia kohteita.

Keskustelun jälkeen vuosikokous päätti yksimielisesti hyväksyä yhdistyksen hallituksen esityksen siitä, että aloitetaan neuvottelut Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n kanssa niin, että Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistys Ry fuusioitaisiin Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n kanssa. Isännöisijälle päätettiin yksimielisesti myöntää laajat valtuudet tehdä tarvittavat selvitykset, käydä neuvottelut eri osapuolien kanssa sekä allekirjoittaa tarvittavat fuusioitumisasiakirjat yhdistyksen puolesta, jos neuvottelut siihen tilanteeseen etenevät. Todettiin lisäksi, että neuvottelut aloitetaan ripeällä aikataululla.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallitus on 2.6.2022 tutustunut Raksystemsin 30.5.2022 päivätty kuntoarvioon, ja päättänyt, että Vuokrataloyhtiön ja Vanhustenkotiyhdistyksen fuusiota viedään eteenpäin Pelkosenniemen kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja sen jälkeen Pelkosenniemen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Vuokrataloyhdistyksen yhtiökokouksessa asiaa on käsitelty 8.6.2022.

Vanhustenkotiyhdistys on lähes velaton. Kiinteistön peruskorjauksen kustannusarvio on kokonaisuudessaan on noin 400 000 euroa. Akuutti remonttitarve kohdistuu vesikatteen ja käyttövesiputkien uusimiseen. Yksi asunnoista on pois käytöstä vesivahingosta johtuen, muut ovat asumiskäytössä. Uuden vastaavan rivitalon rakentamisen kustannusarvio on vähintään 800 000 euroa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta on saatu 26.4.2022 päivätty päätös Vanhustenkotiyhdistyksen luovutuslupaun. Päätöksessä

ARA nimeää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n luovutuksen saajaksi, koska se on Pelkosenniemen kunnan kokonaan omistama yhtiö. ARA vahvistaa kohteen luovutuskorvaukseksi nolla (0) euroa, joka on samalla korkein sallittu luovutushinta. ARA:lta saadun tiedon mukaan kohteeseen on mahdollista saada korjausavustusta 50 % toteutuneista kohtuullisista kustannuksista, enimmäismäärä 16 000 euroa/asunto. ARA:n avustus 7 asunnosta on enintään 112 000 euroa. ARA:lta saadun tiedon mukaan tarjouksia remonteista voi pyytää jo vaikka fuusio ei vielä ole toteutunut. Myös piha-alueen esteettömyyskorjauksiin on mahdollista saada avustusta.

Tällä hetkellä Pelkosenniemellä tarve vuokra-asunnoille. Valtuusto on hyväksynyt vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman (4.11.2022 § 303), johon kirjattu toimenpidesuunnitelmaksi: Kartoitetaan tarkemmin erityisasukaskohteiden asuntokohteiden määrä ja tarve sekä ryhdytään tarvittaviin toimiin niiden pohjalta.

Vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden taloudelliset vaikutukset ovat seuraavat:

1. Kunta ei hyväksy Vuokrataloyhtiön ja Vanhustenkotiyhdistyksen yhdistymistä. Tämän ratkaisun seurauksena kiinteistön korjausvelka kasvaa, asunnot jäävät vähitellen pois käytöstä ja kunta rakentaa myöhemmin uusia vuokra-asuntoja vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman mukaisesti. Kyseisen asuinkiinteistön purku jää myöhemmin kunnan hoidettavaksi yhdistyksen varattomuudesta johtuen.

Taloudellinen vaikutus:

Vanhan kiinteistön purku	-124 000 euroa
Uusi rivitalo	- 800 000 euroa
Yhteensä	- 924 000 euroa

2. Kunta hyväksyy Vuokrataloyhtiön ja Vanhustenkotiyhdistyksen yhdistymisen, jolloin yhdistyksen varat ja velat siirtyvät yhtiön vastattavaksi, hakee ARA:n avustusta ja käynnistää kyseisen asuinkiinteistön peruskorjauksen erillisen aikataulutetun suunnitelman mukaisesti

Taloudellinen vaikutus:

Vanhan kiinteistön peruskorjaus	- 400 000 euroa
ARA:n korjausavustus	+112 000 euroa
Yhteensä	- 288 000 euroa

Esityslistan oheismateriaalina on Pelkosenniemen vanhustenkotiyhdistyksen tilinpäätös 2021, yhdistyksen vuosikokouksen 17.3.2022 pöytäkirja, vuokrataloyhtiön yhtiökokouksen 8.6.2022 pöytäkirja, Raksystemsin kuntoarvio 30.5.2022 sekä palvelukodin johtajan arvio ns. välimuotoisen asumisen asuntojen tarpeesta Pelkosenniemellä.

Valmistelija

Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, puhelin 040 157 7045

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- 1) esittää valtuustolle, että se hyväksyy periaatepäätöksen Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n ja Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistys ry:n yhdistymisestä siten, että yhdistyksen varat ja velat siirtyvät yhtiölle nolla (0) korvaushinnalla
- 2) edellyttää, että asuinkiinteistöön haetaan ARA:lta korjausavustusta

3) edellyttää, että piha-alueen esteettömyyskorjauksiin haetaan myös avustusta

4) edellyttää, että vammaispalveluasiakkaiden mahdollisuus hyödyntää kyseistä asuinkiinteistöä selvitetään

5) edellyttää, että asuinkiinteistöön laaditaan aikataulutettu korjaussuunnitelma ottaen huomioon kiinteistöstä laadittu kuntoarvio

Käsittely

Päätös

Tiedoksi Valtuuston esityslistalle kohta 1.

Muutoksenhaku Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanvaltuusto 17.06.2022 § 39

Kunnanhallitus käsittelee asiaa kokouksessaan 14.6.2022.

Kunnanhallituksen esitys: Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy periaatepäätöksen Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n ja Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistys ry:n yhdistymisestä siten, että yhdistyksen varat ja velat siirtyvät yhtiölle nolla (0) korvaushinnalla

Käsittely

Päätös Kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanhallituksen esityksen.

Tiedoksi Pelkosenniemen Vuokratalot Oy / Sola-Isännöinti Oy
Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistys ry / Sola-Isännöinti Oy

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

Kunnanhallitus 09.11.2023 § 418
56/00.01.01/2022

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa 30.10.2023 on päätetty esittää Pelkosenniemen kunnalle pyyntö antaa 400 000 euron omavelkainen takaus vanhustenkotiyhdistykseltä yhtiöille siirtyneen rivitalon peruskorjaukseen. Peruskorjaus rahoitetaan lainalla. Kohteeseen on tulossa 112 000 euron avustus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta.

Kysymyksessä on Kurkihyppyläntie 12:ssa sijaitseva rivitalo, jossa on 7 pienikokoista vuokra-asuntoa ja jonka peruskorjaus pohjautuu yhtiön teettämään kuntoarvioon. Talo on rakennettu vuonna 1982, asuntojen lkm on 7, käyttöaste nyt 95,24 %, sijainti alle 0,5 km kunnan keskustasta. Asunnot ovat kooltaan 2h+k (2 kpl) ja 1h+k (5 kpl). Rivitalo on siirtynyt vuokrataloyhtiön omistukseen.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. (KL 129 §)

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. (KL 129 §).

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy on Pelkosenniemen kunnan 100 %:isesti omistama tytäryhtiö. Rivitalon peruskorjaus on kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman (kvalt 4.11.2021 § 83) mukaista toimintaa.

Valmistelija	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se myöntää 400 000 euron omavelkaisen takauksen Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle rivitalon peruskorjausta varten sillä edellytyksellä, että takaukselle asetetaan riittävä vastavakuus kuntalain 129 §:n mukaisesti. Takaus täyttää SGEI de minimis -asetuksessa asetetut ehdot ja on näin ollen SGEI-tukea.
Käsittely	Markku Kankaanranta ja Heidi Karnaattu jääväsivät itsensä ja poistuivat kokouksesta esteellisinä 18:20 Markku Kankaanrannan henkilökohtainen varajäsen Pentti Rautiainen saapui kokoukseen 18:20. Puheenjohtajan ollessa esteellinen pykälän käsittelyn ajan puheenjohtajana toimi Mikael Helistenkangas
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin. Pykälä tarkastettiin kokouksessa.
Tiedoksi	Valtuuston esityslistalle
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.