

Kunnanviraston hankesuunnittelun käynnistäminen / Omavelkainen takaus / Takausehtojen tarkentaminen

Kunnanhallitus 01.02.2024 § 29
191/10.03.02.01/2022

Päätösesitys	<p>Kunnanhallitus päättää</p> <p>1) esittää valtuustolle, että se vahvistaa, että valtuuston 15.12.2022 § 107 Kiinteistöyhtiö Pelkosenniemen Liikekeskus Oy:lle myöntämä 700 000 euron omavelkainen takaus täyttää seuraavat ehdot:</p> <p>a. Takaus on myönnetty sillä edellytyksellä, että takaukselle asetetaan riittävä vastavakuus kuntalain 129 §:n mukaisesti.</p> <p>b, Takaus täyttää SGEI de minimis -asetuksessa asetetut ehdot ja on näin ollen SGEI-tukea.</p> <p>c. Muut rahoittajan vaatimat ehdot:</p> <ul style="list-style-type: none">- Takaus kattaa lainan pääoman lisäksi korot, viivästyskorot, kulut sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset.- Takaus on annettu 100 %:n omavelkaisena takauksena.- Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.- Takaus on takauksen saajalle ehdoton. <p>2) allekirjoittaa pykälän kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Päätösesitys hyväksyttiin.</p>
Käsittely	<p>Merkittiin pöytäkirjaan, että Heidi Karnaattu jäväsi itsensä ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi 19:00</p> <p>Karnaattun henkilökohtainen varajäsen Kati Nenonen toimi varajäsenenä pykälän käsittelyn ajan.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että Pekka Arvola jäväsi itsensä ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi 19:00.</p>
Perustelut	<p>Uuden kunnantalon peruskorjauksen ja muutostöiden suunnittelu on edennyt vuoden 2023 aikana siten, että ne on kilpailutettu uudelleen vuoden 2024 alussa. Kunnanhallitus käsittelee asiaa kokouksessaan 1.2.2024. Rakennushankkeen kokonaiskustannukset ovat selvästi edullisemmat kuin ensimmäisessä kilpailutuksessa, mutta saadut tarjoukset ylittävät kuitenkin talousarvioon 2024 varatun määrärahan. Kokouksessa esitetään 200 000 euron lisämäärärahan esittämistä valtuustolle sekä urakoitsijoiden valintaa ehdollisena päätöksenä.</p> <p>Kiinteistöyhtiö Pelkosenniemen liikekeskus Oy:n osuus rakennushankkeesta ei ole ylittämässä 700 000 euroa, johon kunta on antanut omavelkaisen takauksen (kvalt 15.12.2022 § 107). Kiinteistöyhtiö on käynnistänyt lainarahoituksen kilpailuttamisen. Rahoituslaitoksilta saadun ohjeen mukaan kunnan takauspäätöstä on tarpeen tarkentaa seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">• Takauspäätöksessä tulee olla maininta, että takaus kattaa lainan pääoman lisäksi korot, viivästyskorot, kulut sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset.• Takaus tulee antaa 100 %:n omavelkaisena takauksena.

- Takauksen tulee olla täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
- Takauksen tulee olla takauksensaajalle ehdoton.

Lisäksi kunnan takauspäätöstä on tarpeen tarkentaa kuntalain 129 §:n ja SGEI-asetuksen edellyttämällä tavalla. Kuntaliitto on antanut lausunnon 5.9.2023 eduskunnan talousvaliokunnalle (264/03.01.01/2023) koskien SGEI de minimis -asetusta. Kuntaliiton lausuntoon asiasta voi tutustua verkkosivuilta: [SGEI de minimis -asetus | Kuntaliitto.fi](https://www.kuntaliitto.fi).

Pelkosenniemen kunta omistaa kyseisestä kiinteistöyhtiöstä yli 95 %.

Valtuuston takauspäätös 15.12.2022 § 107 on lainvoimainen.

Valmistelija	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Tiedoksi	Valtuuston 9.2.2024 esityslistalle
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Aiemmat käsittelyt:

Kunnanhallitus 03.11.2022 § 407

Pelkosenniemen kunnassa on keskusteltu tarpeesta muuttaa tai uudistaa kunnanviraston tiloja. Nykyisen kunnanviraston ja teknisen toimiston tilat eivät palvele parhaalla tavalla, ja etenkin kunnanvirastossa on ilmennyt sisäilmaongelmia, jotka tulee ratkaista mahdollisimman pian. Työntajan on tarjottava henkilökunnalle terveelliset, turvalliset ja viihtyisät työtilat, joissa myös kuntalaisten on hyvä asioida ja luottamushenkilöiden työskennellä.

Uuden koulun valmistuessa on esitetty, että kunnanvirasto siirtyisi koululta vapautuviin tiloihin kuntakeskuksessa sijaitsevaan liikerakennukseen osoitteeseen Sodankyläntie 2. Kiinteistöön mahtuisi koko kunnan hallintohenkilöstö ja valtuustosali. Kiinteistössä toimisi myös jatkossa siinä olevat yksityiset liiketilat. Suunnitelman pohjaksi on teetetty kuntoarvio, jonka mukaan v.1988 valmistuneeseen rakennukseen tulee tehdä laaja peruskorjaus (LVI, sähkö, automatiikka, katto).

Kunnan tilatyöryhmän on käsitellyt kuntoarvion kokouksessaan 3.10.2022 ja päätyttyä arkkitehtisuunnitelmien ja LVISA-suunnitelmien tilaamiseen. Tilatyöryhmässä on kuntoarvioon perustuen arvioitu, että peruskorjaus ja muutostyöt tulevat edullisemmaksi kuin uudisrakennus. Peruskorjaustarpeesta ja kustannusarviosta on informoitu ja keskusteltu kiinteistöosakeyhtiön isännöitsijän kanssa. Suunnittelua on tämän jälkeen jatkettu viranhaltijatyönä elinvoimapalveluissa.

Hankkeen tavoitteena on peruskorjata Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskuksen omistama rakennus ja muuttaa sen muilta kuin olemassa olevien liikehuoneistojen osalta kunnanvirastoksi. Näin Pelkosenniemen

kunnan nyt kahdessa eri kiinteistössä toimiva henkilökunta ja asiakaspalvelupisteet toimisivat jatkossa yhdessä rakennuksessa. Rakennukseen on tarkoitus sijoittaa myös valtuustosali. Kunnanviraston suunnittelua ohjaavat sekä käytännön tarpeet siirtyä saman katon alle terveellisiin ja nykyaikaisiin tiloihin, myös kunnan uudistetun strategian ja organisaatorakenteen mukaiset tarpeet.

Pelkosenniemen kuntastrategiasta nousevia ohjaavia periaatteita kunnanviraston suunnittelulle ovat esteettömyys, avoimuus ja läpinäkyvyys sekä ammattitaitoisen henkilöstön saatavuus ja pysyvyys. Yhteiset tilat tukisivat myös uutta organisaatorakennetta. Pelkosenniemen kunta on myös sitoutunut vähähiilisyden ja muiden ympäristötekijöiden edistämiseen Hinku-verkoston myötä, mikä osaltaan puoltaa olemassa olevien kiinteistöjen korjausta uudisrakentamisen sijaan.

Teetettyyn kuntoarvioon pohjautuen alustavan kustannusarvion mukaan peruskorjauksen hinta olisi n. 600 000€ ja muutostöiden n. 450 000€. Lähtökohtaisesti kiinteistön omistajalle, Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskukselle, kuuluu peruskorjaus ja vuokralaiselle eli kunnalle muutostyöt. Käytännössä työ vaatii yhteensovittamista ja hyvää koordinoitua.

Peruskorjauksen hankesuunnittelusta ja -rahoituksesta valmistellaan esitys yhtiön hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi. Konserniohjeen mukaisesti merkittävistä investoinneista tulee kuulla kuntaa. Kiinteistöyhtiö tarvitsee ulkopuolista rahoitusta, jonka saamiseksi tarvitaan oletettavasti kunnan takausta. Asiasta on neuvoteltu kunnan ja kiinteistöyhtiön edustajien kesken 28.10.2022.

Peruskorjaus on suunniteltu toteuttavaksi vuoden 2023 alkupuolella siten, vuoden 2022 puolella saadaan arkkitehtisuunnitelma ja LVISA-suunnitelmat. Toisen vaiheen suunnittelu (toteutussuunnitelma, rakennuslupa-asiakirjat, pääsuunnittelu) sijoittuu joului-tammikuuhun 2022–2023 niin, että rakennushankkeen kilpailutusasiakirjat ovat valmiina helmikuun loppuun mennessä ja peruskorjaustyöt voidaan aloittaa huhtikuun alussa. Tavoitteena on, että uudet toimitilat voidaan ottaa käyttöön syyskuussa 2023.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi, 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä edellä yllä esitetyn tilahankkeen tarvesuunnitelman ja päättää käynnistää suunnittelun yhdessä Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskuksen kanssa 2) esittää tarvesuunnitelman valtuustolle tiedoksi, ja että vuoden 2023 talousarvioon varataan investointimääräraha 450 000 euroa tilojen muutostöiden toteuttamiseksi 3) edellyttää, että hankkeessa noudatetaan Pelkosenniemen kuntastrategiaa 2022 - 2030 sekä kunnan hankintaohjetta.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa kokouksen alussa.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Tiedoksi	Valtuuston esityslistalle 17.11.2022 (kohdat 1 -2)

Muutoksenhaku

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

Kunnanhallitus 24.11.2022 § 428

Kh 24.11.2022

Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskuksen hallitus on 4.11.2022 käsitellyt liikekeskuskiinteistön tilahankkeen tarvesuunnitelmaa, joka sisältää liikekeskuksen peruskorjauksen ja toimitilojen muutoksen uudeksi kunnanvirastoksi, johon yhdistetään nykyisen kunnanviraston toimintojen ja työhuoneiden lisäksi teknisen toimiston toimitilat.

Yhtiön hallitus on todennut kuntoarvioon perustuvan peruskorjauksen kustannuksiksi noin 600 000 euroa, joka talotekniikan osalta kohdistuu pääosin kiinteistöyhtiölle. Investoinnin määrä tarkentuu suunnittelun edetessä. Hallitus esittää Pelkosenniemen kunnalle, että kunta varaisi talousarvioon alustavasti 700 000 euron takauksen kiinteistöyhtiölle. Kiinteistöyhtiö nimesi Markku Kankaanrannan edustamaan Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskusta peruskorjaushankkeessa. Pelkosenniemen kunta on kilpailuttanut ja valinnut arkkitehtisuunnittelijan, jonka kanssa hankkeen aloituskokous on 7.11.2022.

Yhtiön hallitus on päättänyt esittää yhtiökokoukselle peruskorjaushankkeen aloittamista ja toteuttamista lainarahalla. Ylimääräinen yhtiökokous on kutsuttu koolle 21.11.2022.

Valmistelija

Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Pelkosenniemen kunta myöntää Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskukselle 700 000€ omavelkaisen takauksen.

Käsittely

Markku Kankaanranta ja Heidi Karnaattu jäivät itsensä ja poistuivat esteellisinä (HL 28 § 5, yhteisöjäävi) kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kankaanrannan tilalta asian käsittelyyn osallistui varajäsen Anna-Kaisa Luoma-aho.

Kati Nenonen varapuheenjohtajana avasi asian käsittelyn.

Anna-Kaisa Luoma-aho esitti, että asia palautetaan takaisin valmisteluun. Jani Jaakkola ja Pekka Arvola kannattivat Anna-Kaisa Luoma-ahon esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tullut kunnanjohtajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, joten on tarpeen äänestää.

Kunnanhallitus hyväksyi puheenjohtajan äänestyselähdöksen: Kunnanjohtajan päätösesitystä kannattavat JAA ja Luoma-ahon esitystä kannattavat EI. Äänestystulos 5 EI-ääntä: Arvola Pekka, Jaakkola Jani, Luoma-Aho Tero, Nenonen Kati ja Luoma-Aho Anna-Kaisa.

Puheenjohtaja totesi Luoma-ahon esityksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Päätös Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Kunnanhallitus päätti pitää kokoustaun klo 19.24-19.30

Tiedoksi Elinvoimapalvelut, tilatyöryhmä

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

Kunnanhallitus 08.12.2022 § 456

Kh 8.12.2022

Kunnanhallitukselle on toimitettu 25.11.2022 tutustuttavaksi Pelkosenniemen liikekeskuskiinteistön 3.10.2022 päivätty kuntoarvio ja 5.3.2021 päivätty katon korjausraportti sekä selvitys viime vuosien vesivahingoista ja niiden korjauksista. Kunnanhallitukselle on tarjottu myös mahdollisuutta tutustua ensimmäiseen arkkitehtisuunnitelmaan, johon kunnantalon toiminnallisia muutoksia on luonnosteltu.

Esityslistan oheismateriaalina on kuntoarvio (3.10.2022) sekä yhtiökokouksen 21.11.2022 pöytäkirja, jossa peruskorjauksen rahoitukseen tarvittavaa 700 000 euron takausta on esitetty.

Valmistelija Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Pelkosenniemen kunta myöntää Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskukselle 700 000€ omavelkaisen takauksen.

Käsittely Markku Kankaanranta ja Heidi Karnaattu jääväsivät itsensä ja poistuivat kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi klo 17:39-17:51.

Markku Kankaanrannan tilalle kokoukseen saapui varajäsen Anna-Kaisa Luoma-aho 17:39-17:51.

Pykälän käsittelyn ajan puheenjohtajan toimi Mikael Helistenkangas.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin ja pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksi Valtuuston esityslistalle

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

Kunnanvaltuusto 15.12.2022 § 107

Kvalt 15.12.2022

Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Pelkosenniemen kunta myöntää Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskukselle 700 000€ omavelkaisen takauksen.
Käsittely	
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekiinteistö / Isännöintitoimisto Kerkelä Oy
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.