

**Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n ja Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistys ry:n yhdistyminen / Takauspäätöksen kumoaminen ja pääomailaina rivitalon suunnittelua varten**

Kunnanhallitus 08.08.2024 § 270  
163/02.07.00/2024

**Päätösesitys**

Kunnanhallitus päättää

1) merkitä tiedoksi Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n muuttuneen suunnitelman koskien Kurkihyppyläntie 12:ssa sijaitsevan rivitalon peruskorjausta ja sen, että aiemmin myönnettyä 400 000 euron takausta (kvalt 1.12.2023 § 136) ei tarvita, vaan kyseisen rivitalon tilanne ratkaistaan hankesuunnittelun ja tarkemman tarveselvityksen pohjalta uudelleen.

2) todeta, että koska kysymys lainanotto ja -anto sekä vakuuksien, takausten taikka muiden yhtiöitä sitovien merkittävien rahavelvoitteista tai niiden ehtojen muuttamisesta, esittää kunnanhallitus kunnan konserniohjeen mukaisena kannanottonaan yhtiölle seuraavaa: Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n suunnitelma rakentaa uusi esteetön rivitalo kirkonkylään on yhtiön toimintaan nähden merkittävästä investoinnista. Kunta pitää tärkeänä, että rivitalon rakentaminen pohjautuu tarveselvitykseen ja ennakkovaikutusten arviointiin (EVA).

3) esittää valtuustolle, että se kumoaa aiemman 400 000 euron takauspäätöksen (kvalt 1.12.2023 § 136)

4) esittää valtuustolle, että Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle myönnetään suunnittelukustannusten kattamiseksi 50 000 euron pääomailaina

**Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin

**Käsittely**

Markku Kankaanranta oli poissa pykälän käsittelyn ajan ja varajäsen Pentti Rautiainen paikalla.

Heidi Karnaattu oli poissa pykälän käsittelyn ajan ja varajäsen Kati Nenonen paikalla.

Puheenjohtajana varapuheenjohtaja Mikael Helistenkangas.

**Perustelut**

Valtuusto päättänyt 1.12.2023 § 136, 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.

Valtuuston päätös kohdistuu Kurkihyppyläntie 12:ssa sijaitsevan rivitalon peruskorjaukseen, jota on suunniteltu Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:ssä. Taloon on tehty alustava korjaussuunnitelma, jonka mukaan mukaan peruskorjaus maksaisi karkean arvion mukaan n. 500 000–600 000 euroa siten, että rakennuksen ikää voisi jatkaa noin 15 vuodella. Yhtiön hallitus on todennut, että käytännössä asumisen kustannus olisi kalliimpi kuin uudisrakennuksessa, jonka poistoaika olisi 40 vuotta. Suunniteltu peruskorjaus ei ole vielä käynnistynyt. Vesivahinkojen määrä rivitalossa on lisääntynyt, ja niitä on tällä hetkellä 3 asunnossa.

Vuokratalot Oy:n hallitus on käsitellyt Kurkihyppyläntie 12:ssa sijaitsevan rivitalon ajankohtaistilannetta kokouksessaan 17.7.2024 ja ”esittää Pelkosenniemen kunnalle, että kunta käynnistää pikaisesti hankesuunnittelun ja tarveselvityksen asuntotarpeesta niin, että mikäli kunta katsoo, että asunnoille on tarvetta, varsinainen suunnitteluprosessi voitaisiin aloittaa jo loka-marraskuussa, jolloin rakentaminen voisi käynnistyä vuoden 2025 alkukesästä.

Vaihtoehtoina voisi olla:

Kyseisen rivitalon, kiinteistötunnuksella 583-402-29-45 ja 583-402-29-45-M603 purkaminen ja uuden 6-8 asuntoa sisältävän rivitalon rakentaminen, arviolta n. 1 000 000-1 300 000 euroa. Asunnot olisivat esteettömiä n.25-40 m<sup>2</sup> yksiöitä ja kaksioita.

ARAlta selvitetään mahdollista purkuavustuksen saamista (70 % kustannuksista) sekä mahdollisia avustuksia uuden rakennuksen rakentamiseen. Rakennuksen sijoituspaikka mietitään hankesuunnitelman teon yhteydessä. Vaihtoehtona voisi olla Kurkihyppyläntie 14 puretun 3 rivitalon tyhjä tontti, jolloin rakentaminen voitaisiin aloittaa ennen kuin tuo Kurkihyppyläntie 12 rakennus puretaan. Näin voisimme taata vielä rakennuksissa asuville (3 asunnossa) oleville asuinpaikan. Tällä hetkellä heidän sijoittamisensa muualle on mahdotonta, koska asumiskuntoisia, saman hintaluokan asuntoja ei ole.

Hanke rahoitettaisiin korkotukilainalla, johon tarvitaan kunnan takaus ja vakuutena käytetään uutta rakennettavaa rakennusta.

Suunnittelukustannusten kattamiseen pyydetään kunnalta 50 000 euron rahoitusta (esim. pääomailainana).”

Pelkosenniemen konserniohjeen (Kvalt 15.12.2022 § 104) mukaisesti kuntakonserniin kuuluvan yhteisön on ennen omaa päätöksentekoa hankittava konsernijohtoon ennakkokäsitys konserniohjeessa ja/tai yhtiöjärjestyksessä määriteltyihin asioihin (luku 7), kuten

- toimintaan nähden merkittävät investoinnit
- merkittävä lainanotto ja -anto sekä vakuuksien, takausten taikka muiden yhtiöitä sitovien merkittävien rahavelvoitteiden antaminen tai niiden ehtojen muuttaminen
- periaatteelliset tai taloudellisesti merkittävät sopimukset ja toiminnan laajakantoiset muutokset

Lisätietoa Pelkosenniemen kunnan konserniohjeesta valtuuston päätöksestä 15.12.2022 § 104: [Konserniohje.pdf \(pelkosenniemi.fi\)](#).

Kuntaliiton mukaan kunta voi antaa osakeyhtiölaissa ja osuuskuntalaissa tarkoitetun pääomailainan ilman vakuutta. Lakimuutoksella mahdollistetaan se, että kunnat voivat käyttää pääomailainoja yhtiöidensä rahoittamiseen silloin kun se kunnan riskienhallinnan kannalta on muutoin kuntalain 129 §:n mukaan mahdollista. Lähde: [Kuntalain muutokset | Kuntaliitto.fi](#).

Pääomailainasta on säädetty osakeyhtiölaissa luku 12 § 1 ja § 2:

[Osakeyhtiölaki 624/2006 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#).

Osakeyhtiölain mukaan sopimus pääomailainasta on tehtävä kirjallisesti. Kirjanpitolain 1.1.2016 voimaan tullut muutos mahdollistaa pääomailainan merkitsemisen omaan pääomaan, kun IFRS:n mukaiset edellytykset täyttyvät. Kirjanpitolain on annettu erilliset säädökset pääomailainan merkitsemisestä taseeseen (5 c §).

Hallintosäännön mukaan kunnan rakennuttaminen kuuluu teknisen johtajan virkatehtäviin.

Valmistelija	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Tiedoksi	Tekninen johtaja Pelkosenniemen Vuokratalot Oy Valtuuston esityslistalle (kohdat 3 ja 4)
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

### **Aikaisemmat käsittelyt:**

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 Raksystemsillä 30.5.2022 päivättyyn 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 Pelkosenniellä.

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

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.

Kunnanhallituksen esitys Valtuusto päättää, 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

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin.

Tiedoksi Pelkosenniemen vuokratalot Oy

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