

## Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n korjausavustus

Kunnanhallitus 24.10.2024 § 408

156/02.05.03/2024

### Päätösesitys

Kunnanhallitus päättää:

- 1) Merkitä tiedoksi saadun selvityksen vuokratalojen v. 2021 tervehdyttämissuunnitelman toteutumisesta.
- 2) Hyväksyä asuntojen korjaustarveselvityksen sekä remontti- ja rahoitussuunnitelman.
- 3) Velvoittaa Vuokratalot oy:tä saattamaan viipymättä loppuun Kurkihyppyläntie 14 purkutyömaan viimeistelyn asianmukaisella tavalla.
- 4) että Vuokratalojen, kiinteistöhoiton ja elinvoimapalveluiden kesken pidetään säännöllisiä työkokouksia ja talojen talokirjat tulee päivittää.

### Päätös

Kunnanhallitus päättää:

- 1) Merkitä tiedoksi saadun selvityksen vuokratalojen v. 2021 tervehdyttämissuunnitelman toteutumisesta.
- 2) Hyväksyä selvitykset korjaustarpeista, sekä remontti- ja rahoitussuunnitelmista.
- 3) Velvoittaa Vuokratalot oy:tä saattamaan viipymättä loppuun Kurkihyppyläntie 14 purkutyömaan viimeistelyn asianmukaisella tavalla.
- 4) että Vuokratalojen isännöitsijä sekä hallitus ja tekninen johtaja pitävät säännöllisiä työkokouksia ja talojen huoltokirjat tulee päivittää.

### Käsittely

Markku Kankaanranta poistui ennen pykälän käsittelyä klo 18:00 ja paikalle saapui varajäsen Pentti Rautiainen.

Heidi Karnaattu poistui ennen pykälän käsittelyä ja hänen varajäsenenään toimi Kati Nenonen.

Puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Mikael Heliilstenkangas.

Kati Nenonen esitti kohtaan 2, että kunnanhallitus päättää hyväksyä selvitykset korjaustarpeista, sekä remontti- ja rahoitussuunnitelmista. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Tero Luoma-aho esitti kohtaan 4, että säännölliset työkokoukset pidetään Vuokratalojen isännöitsijän ja hallituksen, sekä teknisen johtajan kesken. Kokouksissa tulee päivittää myös talojen huoltokirjat. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.

### Perustelut

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy on toimittanut kuntaan seuraavat asiakirjat: Vuokratalot Oy:n hallituksen kokouspöytäkirjan 12.9.2024 sekä laskelman vuokratalojen korjauksista euromääräisesti taloittain vuosina 2011–2023, tehdyt korjaukset, selvityksen pitkäaikaisen vieraan pääoman (lainojen) erääntymisaikataulusta ja euromääristä, sekä yhteenvedon yhtiön asuntotilanteesta ja keskeisistä toimenpide-ehdotuksista. Yhteenvedo on esitetty kunnan asumisen kehittämissuunnitelman liitteenä (Kunnanhallitus 10.10.2024 § 392).

Toimitetuista tiedoista ilmenee, että Vuokratalot Oy:lla on pitkäaikaista lainaa rahoituslaitoksilta n. 306 000 euroa, josta rahoituskustannukset ovat seuraavien neljän vuoden aikana n. 80 000 euroa / vuosi. Vuonna 2028 rahoituskustannus noin 20.000 €, jonka jälkeen nykyiset ulkopuoliset lainat on maksettu. Laskelma ei sisällä kunnan myöntämiä lainantakauksia.

Vuoden 2021 tervehdyttämissuunnitelman toiminnalliset tavoitteet ovat olleet keltaisen talon purku ja kurkihyppyläntien 14 rakennusten purku. Yhtiö on toiminut v.2021 tervehdyttämissuunnitelman mukaisesti purkamalla Kurkihyppyläntien 14 rakennukset ARA:n purkuavustuksilla ja lainojen akordeilla. Ns. Keltainen talo (Sodankyläntie 16) on purettu samalla. Purkutoimien johdosta asuntojen käyttöaste on noussut ollen tällä hetkellä n. 80 %. Kurkihyppyläntie 14 purkutyön urakoitsija ei ole saatattanut urakkaa täysin loppuun ja urakasta on tästä syystä pidätetty n. 4400 euron suuruinen erä.

Yhtiöllä on edelleen vajaalla käyttöasteella olevia taloja, mikä rasittaa yhtiön taloutta. Tämä johtuu pitkälti siitä, että kaikki asunnot eivät ole asumiskunnossa ja vaatisivat mittavia remonteja sekä asuntoihin että talojen rakenteisiin, jotta ne saataisiin asutuiksi. Osa asunnoista on niin isoja, että kustannukset nousevat huomattavasti eikä isoille, yli 70-neliöisille asunnoille ole ollut kirkonkylässä kysyntää. Tyhjät asunnot vastaavat noin 75 000 euron vuokratuloa vuodessa. Asuntojen peruskorjaus sekä itse rakennusten ja ympäristön korjaukseen kululaskennallisesti on noin 1 miljoonaa euroa. Tällä rahasummalla saisi 7–10 uutta pienempää huoneistoa. Lisäksi yhtiöllä on erittäin hyvällä käyttöasteella olevia taloja, jotka odottavat eriasteisia peruskorjauksia.

Yhtiön korjaussuunnitelma on tiivistetysti seuraava:

- Kurkihyppyläntie 12: rakennuksen korjaus on osoittautunut ennakoitua mittavammaksi eikä ARA ole ollut suostuvainen korjausavustukseen. Haetaan ARAn purkuavustusta ja puretaan, uudisrakennus tilalle.
- Turjalantie 3: Neljä tyhjillään olevaa asuntoa, joista kaksi saadaan pintaremontilla ja ilmanvaihdon parantamisella asuttavaan kuntoon. Näin käyttöaste saadaan nousemaan. Pidemmällä aikajänteellä (2026–2028) kuitenkin rakennuksen purkaminen (rahoitus: ARA).
- Kurkihyppyläntie 7: Isot 74- ja 95-neliöiset asunnot tyhjillään ja edellyttäisivät niin suurata remonttia, ettei se ole kannattavaa. Muut asunnot pintaremontoituja 2021, mutta kiinteistö edellyttäisi myös peruskorjausta. Haetaan ARAlta purkuavustusta Kurkihyppyläntie 12 jälkeen (2026–2028).
- Pajupelto 4: talo on kunnossa
- Kurkihyppyläntie 10: piha-alueen kaatojen oikaisu sekä sadevesien ohjaus kauemmas kivijalasta.
- Tasalantien talot: A-talon katto uusittava v.2025.
- Kirkkotie 4 ja 6: tilannetta seurataan putkiremontin osalta, jos vesivuotoja alkaa ilmaantumaan
- Sodankyläntie 1: uusin talo, kunnossa (pintaremontteihin varauduttava tuleville vuosille)

Tasalantien A-talon katon korjauksen ja Kurkihyppyläntie 10 pihan kustannusarviot ovat molemmat 30 000 euroa, suunnitelma ei sisällä tarkkaa rahoitussuunnitelmaa. Yhtiö tavoittelee lähtökohtaisesti rahoittavansa edellä mainitut korjaukset ja parannukset lainarahalla.

Tupakoitujen asuntojen osalta yhtiö toteaa, ettei vanhoissa vuokrasopimuksissa ole mainintaa tupakointikiellosta. Tupakointi on kielletty 2013 alkaen tehdyissä sopimuksissa. Ongelmaksi tulee tupakoinnin tms. aiheuttamien korjauskulujen periminen niiden aiheuttajalta tilanteissa, joissa varaton vuokralainen menehtyy.

Isännöinnin pelisäännöistä, vastuista ja vuoropuhelun tiivistämisestä on keskusteltu konsernijohdon ohjauskeskustelussa 10.10.2024. Yhtiö toimittaa kuntaan listan vapaista asunnoista, jos niihin ei ole jonoa. Kunta julkaisee sen www-sivuillaan.

|               |   |
|---------------|---|
| Valmistelija  | Elinvoimajohtaja Sari Niemi   |
| Esittelijä    | Vt. kunnanjohtaja Lauri Lehtinen  |
| Tiedoksi      | Pelkosenniemen Vuokratalot Oy<br>Tekninen johtaja<br>Elinvoimajohtaja   |
| Muutoksenhaku | Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta. |

Kunnanhallitus 08.08.2024 § 269

|              |   |
|--------------|---|
| Päätösesitys | <p>Kunnanhallitus päättää</p> <p>1) pyytää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallitukselta selvityksen siitä, miten yhtiön tervehdyttämissuunnitelma toteutunut. Mikäli suunnitelma ei ole toteutunut, kunnanhallitus pyytää saada selvityksen asiasta. Yhtiötä pyydetään myös esittämään kunnalle yhtiön asuntojen korjaustarve tulevien 5 vuoden aikana ja suunnitelma remonttien toteuttamiseksi ja rahoittamiseksi. Lisäksi yhtiötä pyydetään selvittämään, millaisiin toimenpiteisiin se ryhtyy jatkossa, jotta asukkaiden esimerkiksi tupakoimalla pilaamat asunnot eivät tulisi kunnalle maksettaviksi.</p> <p>2) esittää valtuustolle, että se Pelkosenniemen kunta myöntää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle 30 000 euron korjausavustuksen, joka maksetaan tekemällä merkintä sijoitetun vapaan omanpääoman rahastoon (SVOP). Valtuuston päätöksen täytäntöönpano edellyttää, että kunnanhallitus hyväksyy yhtiöltä pyydetyn (kohta 1) asuntojen korjaustarveselvityksen sekä remonti- ja rahoitussuunnitelman.</p>   |
| Päätös       | <p>Kunnanhallitus päätti</p> <p>1) pyytää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallitukselta selvityksen siitä, miten yhtiön tervehdyttämissuunnitelma toteutunut. Mikäli suunnitelma ei ole toteutunut, kunnanhallitus pyytää saada selvityksen asiasta. Yhtiötä pyydetään myös esittämään kunnalle yhtiön asuntojen korjaustarve tulevien 5 vuoden aikana ja suunnitelma remonttien toteuttamiseksi ja rahoittamiseksi. Lisäksi yhtiötä pyydetään selvittämään, millaisiin toimenpiteisiin se ryhtyy jatkossa, jotta asukkaiden esimerkiksi tupakoimalla pilaamat asunnot eivät tulisi kunnalle maksettaviksi.</p> <p>2) esittää valtuustolle, että se Pelkosenniemen kunta myöntää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle 30 000 euron korjausavustuksen, joka maksetaan tekemällä merkintä sijoitetun vapaan omanpääoman rahastoon (SVOP). Valtuuston päätöksen täytäntöönpano edellyttää, että kunnanhallitus hyväksyy yhtiöltä pyydetyn (kohta 1) asuntojen korjaustarveselvityksen sekä remonti- ja rahoitussuunnitelman.</p> <p>3) esittää Vuokratalojen hallitukselle, että se ottaa huomioon seuraavat asiat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kurkihyppyläntien purkutyömaa</li><li>- Isännöinnin pelisäännöt ja vastuut</li><li>- Vuoropuhelu kunnan ja isännöinnin kanssa</li><li>- Tiedottaminen vapaista asunnoista</li></ul> |

## Käsittely

Markku Kankaanranta poistui ennen pykälän käsittelyä klo 18:14 ja hänen tilalleen varajäsen Pentti Rautiainen.

Heidi Karnaattu poistui ennen pykälän käsittelyä klo 18:14 ja hänen tilallaan oli varajäsen Kati Nenonen.

Keskustelun aikana esiin nousi seuraavia asioita:

- Kurkihyppyläntien purkutyömaa
- Isännöinnin pelisäännöt ja vastuut
- Vuoropuhelu kunnan ja isännöinnin kanssa
- Tiedottaminen vapaista asunnoista

Mikael Helistenkangas esitti, että vuokratalojen yhtiönhallitus ottaa huomioon käsittelyssä esiinnousseet asiat. Kati Nenonen kannatti.

## Perustelut

Pelkosenniemen Vuokratatolot Oy on kunnan omistama vuokratalo-yhtiö, jolle jonka tavoitteeksi on valtuusto asettanut vuoden 2021 talousarviossa muun muassa seuraavaa: yhtiön tervehdyttämissuunnitelman päivittäminen ja hyväksyttäminen kunnalla, tervehdyttämissuunnitelman toimeenpano sekä asuntojen suunnitelmallinen kunnostaminen laadun nostamiseksi.

Kunnanhallitus on hyväksynyt yhtiön talouden tervehdyttämissuunnitelman 11.5.2021 § 131. Samassa yhteydessä kunnanhallitus päätti esittää valtuustolle, että vuoden 2021 talousarvioon lisätään avustusmäärärahoja 60 000 euroa vuodelle 2021 ja 60 000 euroa vuodelle 2022, mikä hyväksyttiin valtuustossa 23.6.2021 § 27. Päätökseen sisältyi, että avustusmäärärahat kohdistetaan niiden huoneistokorjauksien tekemiseen, jotka ovat edellytyksenä Kurkihyppyläntie 14 rakennusten purkamiseksi erillisen aikataulutetun suunnitelman mukaisesti. Rakennusten purku on toteutunut.

Vuokratalo-yhtiön hallitus on käsitellyt Kirkkokatu 4:ssä sijaitsevan asunnon tilannetta seuraavasti: *"Kirkkotie 4 as 4 (1h+kk, 36m<sup>2</sup>) on ollut tyhjillään kesästä 2023 alkaen. Asunto on tupakoitu pilalle eli vaatii täydellisen remontin. Asunnosta saisi pienin muutoksin esteettömän asunnon, joiden tarve koko ajan lisääntyy. Päätettiin anoa Pelkosenniemen kunnalta 30 000 euron avustusta/SVOP-sijoitusta, jolla saadaan asunto remontoitua ja muutettua esteettömäksi."*

Kunnanhallituksen nimeämä asumisen kehittämistyöryhmä on päivittämässä kunnan Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmaa (kvalt 4.11.2021 § 83). Kunnanhallitus on merkinnyt tiedoksi työryhmän tilannekatsauksen ja päivittänyt ryhmän kokoonpanon 14.3.2024 § 106. Päätöksessään 14.3. kunnanhallitus edellytti työryhmää tekemään päivityksen kehittämissuunnitelmaan niin, että suunnitelmassa huomioidaan edelleen Pelkosenniemen kunnan asuntotarpeet, nykyisen asuntokannan ylläpito ja uudistuotantotarpeet, sekä tarkastellaan erilaisia vaihtoehtoja asuntotarjonnan lisäämiseksi ja hyödynnetään Asumkaan askeleet -hankkeen tuloksia. Samassa yhteydessä kunnanhallitus merkitsi tiedoksi vanhus- ja vammaisneuvosto jättämän asiaan liittyvän esityksen, joka tuotu kunnanhallitukselle tiedoksi ajankohtaiskatsauksessa 29.2.2024.

Konserniohjeessa (Kvalt 15.12.2022 § 104) edellytetään konserniohjeen noudattamisen sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimivuuden seurantaa (luku 5). Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen kuuluu yhteisön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhteisön on myös raportoitava olennaisista riskeistä konsernijohtolle.

Kunnan tytäryhteisön ja kuntayhtymän on annettava kunnanhallitukselle kuntakonsernin taloudellisen aseman arvioimiseen ja sen toiminnan tuloksen laskemiseen tarvittavat tiedot. Konsernijohtoon tulee seurata säännöllisesti tytäryhteisöjen toiminnan tuloksellisuutta. Tytäryhteisön tulee antaa seurantaan varten kunnalle säännöllisesti raportti sille asetettujen tavoitteiden toteutumisesta, toiminnan ja talouden kehitymisestä sekä arvio niihin liittyvistä riskeistä. Tytäryhteisöllä tulee olla tätä varten riittävät talouden ja toiminnan seuranta- ja mittausjärjestelmät sekä yhteisön hallituksen hyväksymät sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimintaohjeet. Todennäköisesti realisoituvasta riskistä on raportoiva viipymättä konsernijohtolle.

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

|               |   |
|---------------|---|
| Valmistelija  | Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045   |
| Esittelijä    | Kunnanjohtaja   |
| Tiedoksi      | Pelkosenniemen Vuokratalot Oy<br>Valtuuston esityslistalle (kohta 2)  |
| Muutoksenhaku | Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta. |