

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy tervehdyttämissuunnitelma

Kunnanhallitus 10.04.2025 § 108
48/02.05.01.00/2025

Päätösesitys

Kunnanhallitus päättää:

- 1) hyväksyä Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n päivitetyn talouden tervehdyttämissuunnitelman
- 2) hyväksyä Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hakemaan 100 000 euron tervehdyttämisavustuksen Valtionkonttorilta taloudellisen tilanteen korjaamiseksi ja huonokuntoisten asuntojen kunnostamiseksi
- 3) esittää valtuustolle, että kunta myöntää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle 50 000 euron pääomallainan 50 % osana tervehdyttämisavustuksesta, jos valtuusto hyväksyy tarvittavan talousarvio muutoksen.
- 4) valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan pääomallainasopimuksen yhdessä Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallituksen kanssa.
- 5) hyväksyä Kurkihyppyläntie 12 rivitalon purkamisen ja edellyttää, että purkulupa ja -avustus haetaan ARA:lta

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin

Käsittely

Markku Kankaanranta ja Heidi Karnaattu jääväsivät itsensä ja poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Kankaanrannan henkilökohtainen varajäsen Pentti Rautiainen saapui kokoukseen 17:54-18:05 pykälän käsittelyn ajaksi. Heidi Karnaattun henkilökohtainen varajäsen Kati Nenonen oli läsnä varajäsenenä 17:54-18:05 pykälän käsittelyn ajan.

Kunnanhallitus piti kokoustaun 18:05- 18:12

Perustelut

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 70 vuokra-asuntoa ja asuinpinta-ala yhteensä 3613 m². Asunnot ovat normaaleja vuokra-asuntoja ja kaikki kohteet sijaitsevat kuntakeskuksessa kunnan palveluiden välittömässä läheisyydessä.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallitus on käsitellyt kokouksessaan 03.02.2025 tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen. Hallitus kävi läpi myös yhtiön päivitetyn talouden tervehdyttämissuunnitelman, jonka hyväksymistä esitetään kunnanhallitukselle. Hallitus esittää tervehdyttämisavustuksen hakemista Valtionkonttorilta Vuokratalojen taloudellisen tilanteen korjaamiseksi ja huonokuntoisten asuntojen kunnostamiseksi.

Talouden tervehdyttämiseen Valtionkonttori suosittelee, että kiinteistöjen tulevat korjaukset ja saneeraukset sopeutetaan yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Talousarvio vuodelle 2025 näyttää oikaistua kumulatiivista rahoitusaliijäämää 50 803 euroa (31.12.2024 tot. alijäämä 51 231 euroa) käyttöasteen jäädessä noin 80 %:iin. Yhtiö tarvitsee lisää

tervehdyttämistoimia, jotta se selviää jatkossakin välttämättömistä saneerauksista ja lainanhoitomenoista.

Tervehdyttämisavustuksen saamiseksi Pelkosenniemen kunnan on omistajana yhtäläisesti avustettava taloudellisesti vuokratalo yhteisöä perimättä omille varoilleen korkoa avustuksen myöntämisvuonna sekä sitä seuraavana neljänä vuotena. Valtionkonttorilta haettava tervehdyttämisavustuksen määrä on 100 000 euroa, josta kunta päätöksellään avustaa yhteisöä 50 % osalta myönnettävällä 50 000 euron pääomallainalla.

Tervehdyttämissuunnitelman mukaisesti Pelkosenniemen Vuokratat Oy esittää purettavaksi osoitteessa Kurkihyppyläntie 12 sijaitsevaa ns. Vanhustenkotiyhdistyksen rivitaloa. Rakennus on huonokuntoinen, vahinkoja kärsinyt ja käyttöasteeltaan vajaa (käyttöaste 33 %). Rivitalo oli aluksi tarkoitus remontoida, mutta remonttikustannukset olisivat nousseet 500 000 euroon. ARA:n kanssa on käyty neuvotteluja kohteen remontoinnista vuosina 2023-2024. ARA:n näkemyksen mukaan rivitalon remointi muodostuu kalliiksi ja kohteelle suositeltiin purkamista ja mahdollisesti uuden rakentamista. Asumisen kustannukset tulisivat remontin jälkeen kalliimmaksi verrattuna uudisrakentamisen asumiskustannuksiin.

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.

Pelkosenniemen Vuokratat Oy:n 13.03.2025 päivitetty talouden tervehdyttämissuunnitelma on esityslistan liitteenä. Esityslistan liitteenä ovat myös tervehdyttämisavustushakemus ja Pelkosenniemen Vuokratat Oy:n hallituksen kokouksen pöytäkirja 13.3.2025.

Kuntalain 129 § asettaa ehdot kunnan myöntämälle lainalle, takaukselle tai muulle vakuudelle; "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. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomallainaa. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Valtiontuen tunnusmerkit

- Julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan
- Etu on valikoiva eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin (esimerkiksi jollekin alalle tai alueelle)
- Toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua
- Toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan

EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan, jos kaikki nämä tunnusmerkit täyttyvät samanaikaisesti.

Pelkosenniemen vuorkatalot Oy on Pelkosenniemen kunnan 100 prosenttisesti omistama yhtiö, joka vuokraa asuntoja Pelkosenniemen kunnan alueella ja kuuluu kuntakonserniin. Keskeisiä kunnan yleiseen toimialaan kuuluvia tehtäviä ovat kunnan sosiaalinen asuntotuotanto ja muu vuokra-asuminen. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäminen ja sosiaalinen asuttaminen voidaan tulkita yleishyödyllisyyden ja yhteisyyden kriteerit täyttäväksi toiminnaksi, jolloin takaus kohdistuu kunnan yleiseen toimialaan kuuluvaan toimintaan. Lainsäädännössä on yleisesti katsottu, että yleishyödyllinen sosiaalinen asuttaminen ei vääristä kilpailua asuntomarkkinoilla.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle myönnettävän rahoitusjärjestelyn myötä varoja kanavoidaan yritykselle ja etu on valikoiva, koska se kohdistuu vain yhteen yritykseen. Rahoitusjärjestelyn toteuttaminen ei kuitenkaan vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua eikä toimenpiteellä ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Pelkosenniemen Vuokratalot Oy ei toimi sellaisilla markkinoilla, joilla tapahtuu jäsenmaiden välistä kauppaa. Rahoitusjärjestelyllä on puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä se näin ollen vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle myönnettävän rahoitusjärjestelyn myötä yhtiötä ei aseteta muihin samalla tuotantoalalla toimiviin yrityksiin nähden edullisempaan asemaan.

Myönnettävä rahoitusjärjestely ei vaaranna kunnan kykyä selvitä sille laissa säädettyistä tehtävistä. Myönnettävällä rahoitusjärjestelyllä ei ole vaikutusta EU-jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, eikä se vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua. Pääomallainan myöntäminen vaatii talousarviomuutoksen, jossa esitetään pääomallainan vaikutus kunnan talouteen. Pääomallainasta laaditaan kirjallinen sopimus, jossa sovitaan laina-ajasta ja korosta sekä muista mahdollista lainaehdoista, jotka eivät kuitenkaan saa olla osakeyhtiölain vastaisia. Valtionhallinnon tervehdyttämiseen ehtona on, että kunnan myöntämä pääomallaina ei sisällä ainakaan tervehdyttämisen aikana korkoa.

Kunnan asuntotilanteeseen ja sen tervehdyttämiseen liittyen on tehty myös hankesuunnitelma kirkonkylän vuokra-asumista varten. Tätä suunnitelmaa käsitellään tarpeen mukaan erillisenä tervehdyttämisestä.

Valmistelija	Kunnanjohtaja Mikko Merikanto Talous- ja hallintopäällikkö Lauri Lehtinen
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Pelkosenniemen Vuokratalot Oy SOLA Isännöinti Oy Valtuusto
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 27.03.2025

Asia vedettiin pois esityslistalta 27.3.2025