

PELKOSENNIEMEN VUOKRATALOT OY

TERVEHDYTTÄMISSUUNNITELMA

päivitetty 13.3.2025

Perustiedot

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 3612,55 m².

Asunnot ovat normaaleja vuokra-asuntoja ja kaikki kohteet sijaitsevat kuntakeskuksessa kunnan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kohteista 3 kpl on valmistunut 70-luvulla (1974–1979), 80-luvulla (1980–1985) on valmistunut 3 kpl, 90-luvulla (1990–1991) on valmistunut 2 kpl ja 2000-luvulla (2008) 1 kpl.

Aravarajoitukset ovat voimassa 3 kohteessa käsittäen 22 asuntoa ja 1277,55 asm². Aravarajoitetut kohteet ovat Tasalantie 1–3–5 v. 2036 asti, Kurkihyppyläntie 10 v. 2030 ja Kurkihyppyläntie 12 (Vanhustenkotiyhdistys) 16.12.2026

Tilikauden 2024 kiinteistötuotot olivat yhteensä 377 025,53 euroa ja käyttöaste oli 80,43 %, joka oli 5,57 %-yksikköä edellisvuotta (86 %) pienempi. Vuoden 2024 rahoituslaskelma osoittaa kumulatiivista alijäämää 51 230,73 euroa eli 14,18 €/asm². V. 2024 keskimääräinen neliövuokra oli 10,44 €/asm²/kk. Omavaraisuusaste v. 2024 oli 39 %, joka on ohjearvoltaan hyvä.

Maksuvalmius 31.12.2024 oli 65 % eli tyydyttävä. Oma pääoma v.2024 oli 380 667,03 euroa ja pitkäaikaiset lainat 393 669,12 euroa taseen loppusumman ollessa 973 195,64 euroa.

Nykytilanne

Edellinen tervehdyttämistoimenpide on ollut Kurkihyppyläntie 14:n purku 738 asm² ja 11 huoneistoa. Purkuhanke toteutettiin tilikauden 2022 aikana, ja siihen saatiin ARA:n purkuavustus 90 % hyväksytyistä kustannuksista, Valtiokonttorin 70 % purkuakordi aravalainalle sekä 30 000 euron talouden tervehdyttämisavustus. Purkua edeltävän 2021 tilikauden käyttöaste oli 73,70 %, ja purun jälkeisen tilikauden 2023 käyttöaste oli 86 %. Purun jälkeen Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle jäi 1 Aravalaina (34 375,21 € 5.3.2025), joka kohdistuu Tasalantien 1–3–5 kiinteistöön 583–402–27–22-L1.

Valtiokonttori on 20.4.2017 myöntänyt lainahtomuutoksen, jolla lainojen lyhennysehtoja on muutettu. Lainahtojen muutoksen ehtojen mukaisesti Pelkosenniemen kunta on päättänyt olla perimättä korkoa myöntämilleen lainoille ja muille myönnettyille varoille vuosina 2017–2027. Lisäksi Pelkosenniemen kunta on päättänyt olla perimättä lyhennyksiä tertiärlainoilleen valtion asuntolaina-aikana eli v. 2027 saakka. Pelkosenniemen Kunnan pääoma- ja tertier-lainat yhtiössä on yhteensä 230 003,99 euroa. Vuokratalojen muut lainat 31.12.2024 jakaantuu seuraavasti: Kuntarahoitus Oyj 66 790 €, Pohjolan Osuuspankki 52 881,20 € ja Valtiokonttori 110 075,21 €. 1.3.2025 tilanteessa käyttöaste oli 78,51 %, joka on n. 10 %-yksikköä suurempi edellisvuoden (67,60 %) vastaavaan tilanteeseen nähden.

Talousarvio vuodelle 2025 näyttää oikaistua kumulatiivista rahoitusaliäämää 50 803 € (31.12.2024 tot. alijäämä oli 51 231 €) käyttöasteen jäädessä n. 80 %:iin. Näin ollen tarvitaan lisää tervehdyttämistoimia, jotta selvittää jatkossakin välttämättömistä remonteista ja

lainanhoitomenoista. Kumulatiivisen alijäämän kattamiseen ja huonokuntoisten asuntojen remontointiin tarvitaan avustusta Pelkosenniemen kunnalta ja tervehdyttämisavustusta Valtiokonttorista.

Asuntojen kysyntään vaikuttavista tekijöistä kunnan väkiluku ja asuntokuntien lukumäärä on ollut viime vuosina laskusuunnassa. Kymmenessä vuodessa väkiluku on laskenut n. 5,6 % (966 as. v. 2013, 912 as. v.2023) ja asuntokuntien määrä 6,6 % (502 kpl v. 2013, 469 kpl v. 2023)

Ongelmana yhtiön asuntojen kysynnän suhteen on se, että nyt vapaana olevista 15 asunnosta on suurikokoisia 60–75 m² (5 kpl), jotka ei vastaa pääasiallista kysyntää (yksinasuvat ja pariskunnat) ja pienemmistä asunnoista 28–56 m² (10 kpl) on remonttia vailla 9 asuntoa, joista 5 asuntoa on lähes asuinkelvottomassa Vanhustenkotiyhdistys –rakennuksessa.

Tervehdyttäminen

Valtiokonttori suosittelee, että tulevat korjaukset ja remontit sopeutetaan yhtiön taloudelliseen tilanteeseen sopivaksi asuntojen tuleva kysyntä ja määrän sopeuttaminen huomioiden. Nykyisellä n. 80 %:n käyttöasteella ei ole riittäviä taloudellisia edellytyksiä kaikkiin tarvittaviin peruskorjauksiin, joita olisi useampaan kohteeseen vesijohto- ja viemäriremontit, ikkuna- ja oviremontit, keittiökalusteremontit ja pesuhuoneremontit.

V. 2019–2024 korjauksiin on käytetty keskimäärin 75 875 euroa vuodessa, jotka on rahoitettu osittain lainarahoituksella (80 000 €) ja Pelkosenniemen kunta on myöntänyt 300 000 euroa SVOP-rahoituksella.

Vuokra-asuntojen määrän (nyk. 70kpl) sopeuttamiseksi kysyntää vastaavaksi esitetään Vanhustenkotiyhdistyksen eli Kurkihyppyläntie 12 purkamista. Rakennus on siirtynyt Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n omistukseen luovutuskirjan 27.4.2023 mukaisesti ARA:n määräämällä 6 000 euron luovutushinnalla. Kohteessa on 7 asuntoa, 262,55 m² ja se on rakennettu v. 1980. Vanhustenkotiyhdistys (Kurkihyppyläntie 12) oli ensin tarkoitus remontoida, mutta remointikustannukset olisivat nousseet 500 000 euroon. Rivitalo olisi tarvinnut uuden katteen, kv-putkistot, sisäpuoliset remontit, lähinnä kylpyhuoneet ja ison piharemontin (routii pahasti). ARAn kanssa käyty keskusteluja v.2023–2024 aikana rivitalon remontoinnista ja heidän näkemyksensä oli, että remontti jää liian kalliiksi eli he suosittelivat purkamista ja mahdollisesti uuden rakentamista. Asumisen kustannukset tulisivat remontin jälkeen kalliimmaksi verrattuna uudisrakentamisen asumiskustannuksiin. Lisäksi tällä hetkellä ei ole minkäänlaista ARAn avustuksen hakua meneillään eli sieltä ei remointiin ole mahdollista saada avustuksia.

Tällä hetkellä Vanhustenkotiyhdistyksen 7 asunnosta 3:ssa on vesivahinko ja enää kahdessa on asukkaat. Näiden kahden asunnon asukkaiden sisäinen siirto saadaan järjestettyä ja mahdollisimman pikaisesti pyritään saamaan rivitalo kylmilleen ja kustannukset lopetettua. Arvio V.2025 tuloslaskelmasta tämän tulospaikan osalta olisi: vuokratuotot olisivat 9 369,42 euroa ja hoitokulut n. 22 500,00 euroa eli tämän tulospaikan tappio olisi n. 13 130 euroa

Perusteluna purkamiselle on mittavan korjaustarpeen lisäksi nykyinen alhainen käyttöaste 33 %, joka johtuu asuntojen huonosta kunnosta. ARA:sta on mahdollista saada purkuavustusta enintään 70 % purkukustannuksista. Kohteen alkuperäiset aravarajoitukset ovat voimassa 16.12.2026 asti. Purkuavustuksen saaminen edellyttää, että vuokratalon omistaja on huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, jotka on jatkuneet pitkään ja vaarantavat yhteisön talouden. Tilikauden 2024 tilinpäätös osoittaa kumulatiivista alijäämää 51 230,73 euroa.

Rivitalon purkamisella saadaan hoitokustannuksia pienennettyä ja vähän apua Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n tukalaan taloudelliseen tilanteeseen.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n taloudellinen tilanne on erittäin vaikea, koska useammassa rivitalossa (Turjalantie 3 ja Kurkihyppyläntie 7) on tyhjillään isoja (3 h+k, 4 h+k) asuntoja, joille ei ole kysyntää ja yhdessä (4 h+k) on vesivahinko, eikä sitä ole järkevää korjata. Asunnoissa on kuitenkin pidettävä peruslämmöt päällä eli aiheuttavat kuitenkin kustannuksia.

Lisäksi Kirkkotie 6 yksiöissä on edelleen alkuperäisessä kunnossa olevia asuntoja ja niiden kunnostamiseen asukkaiden vaihtuessa joudutaan varaamaan remontointiin n.30 000 euroa/asunto. Vuokratalojen hallitus on päättänyt hakea rahalaitoslainaa asuntojen kunnostukseen.

Vuokratalojen hallituksen suunnitelmissa onkin Vanhustenkotiyhdistyksen purkamisen jälkeen, joka toivottavasti saadaan purettua jo vuoden 2025 aikana, purkaa lähivuosina seuraavaksi Turjalantie 3, joissa tyhjänä on 3x70m² asunnot ja yksi 56 m² asunto ja Kurkihyppyläntie 7, jossa on tuo 4 h+k, 95m² ja 3 h+k, 74m². Tässä talossa on tuon yhden vesivahingon jälkeen jo ilmennyt saunatiloissa vesiputkirikko.