

Kirkonkylän rivitalohankkeeseen sitoutuminen ja perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkeiden hankinta

Kunnanvaltuusto 23.05.2025 § 24
49/02.08.00/2025

Kunnanhallituksen esitys	Valtuusto päättää, että 1) Pelkosenniemen kunta hyväksyy alla olevin ehdoin Kekrak Oy:n tarjouksen, ja ostaa Asunto Oy Pelkosenniemi Valopilkku osakkeet 180-213 (huoneisto A5) hintaan 102 300 € (myyntihinta 51 150 € ja yhtiölainaosuus 51 150 €) ja 1-28 (huoneisto A1) hintaan 86 800 € (myyntihinta 43 400 € ja yhtiölainaosuus 43 400 €), jos valtuusto hyväksyy tarvittavan talousarviomuutoksen 2) valtuusto valtuuttaa kunnanjohtajan neuvottelemaan ja allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset 3) sopimuksen allekirjoittaminen edellyttää, että lyhytvuokraus asunto-osakeyhtiössä on kielletty yhtiöjärjestyksen ja/tai uuden valmisteilla olevan rakennuslain lyhytvuokrausta koskevan muutoksen kunnille tarjoaman keinovalikoiman kautta.
Päätös	Asiaa ei käsitelty 23.5.2025 kokouksessa
Käsittely	
Tiedoksi	Kekrak Oy
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Kunnanhallitus 23.04.2025 § 122

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että 1) Pelkosenniemen kunta hyväksyy alla olevin ehdoin Kekrak Oy:n tarjouksen, ja ostaa Asunto Oy Pelkosenniemi Valopilkku osakkeet 180-213 (huoneisto A5) hintaan 102 300 € (myyntihinta 51 150 € ja yhtiölainaosuus 51 150 €) ja 1-28 (huoneisto A1) hintaan 86 800 € (myyntihinta 43 400 € ja yhtiölainaosuus 43 400 €), jos valtuusto hyväksyy tarvittavan talousarviomuutoksen 2) valtuusto valtuuttaa kunnanjohtajan neuvottelemaan ja allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset 3) sopimuksen allekirjoittaminen edellyttää, että lyhytvuokraus asunto-osakeyhtiössä on kielletty yhtiöjärjestyksen ja/tai uuden valmisteilla olevan rakennuslain lyhytvuokrausta koskevan muutoksen kunnille tarjoaman keinovalikoiman kautta.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Käsittely	
Perustelut	

Kekrak Oy on perustanut Asunto Oy Pelkosenniemen Valopilkku nimisen asunto-osakeyhtiön ja rakennuttaa yhtiölle 5 huoneistoa käsittävän rivitalon (RS-kohde). Rakennukset sijaitsevat Pelkosenniemen kunnan alueella osoitteessa Kemijärventie 1 A, 98500 Pelkosenniemi, yhtiön aikaisemmin Metsänhoitoyhdistykseltä ostamalla kiinteistöllä 583-402-30-16/33. Kiinteistöt sijaitsevat kirkonkylän asemakaava-alueella, kaavamerkintä ALO, yhdistettyjen liike- ja omakotirakennusten korttelialue. Yhtiö muodostuu kokonaisuudessaan 213 osakkeesta.

Yhtiö on parhaillaan valmistelemassa rakennuslupahakemusta, joka pitää sisällään myös kiinteistöllä sijaitsevien huonokuntoisten rakennusten purkamisen.

Pelkosenniemen kunnassa on tunnistettu tarve uudistaa ja monipuolistaa vuokra-asuntotarjontaa. Kunnan nykyinen vuokratalokanta on valtaosin vanhaa, ja rakennusten tekninen kunto edellyttäisi merkittäviä peruskorjauksia. Useiden kiinteistöjen osalta peruskorjaukset eivät ole enää taloudellisesti kannattavia, sillä kustannukset ylittäisivät merkittävästi rakennusten arvon ja elinkaaren odotettavissa olevan jatkon.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 08.11.2024 § 87 asumisen kehittämissuunnitelman. Kehittämissuunnitelman "*vakituisen asumisen kehittäminen Pyhällä*", kohdan toimenpidesuunnitelmaan on kirjattu, että kunta vauhdittaa suoraan tai sen yhtiöiden kautta vapaarahoitteisten vuokraasuntojen rakentumista. Kunta voi lähteä noin 20-30% osuudella mukaan uudisrakennushankkeisiin. Päättös mukaan lähtemisestä tehdään tapauskohtaisesti kuitenkin niin, että ensisijaisesti vauhditetaan 100% vakituisen asumiseen tulevaa, vähähiilistä rakentamista. Lisäksi asumista tulee ohjata vakituisen asumiseen viikkovuokrauksen sijaan.

Myös kirkonkylällä on perusteltua toimia asumisen kehittämissuunnitelman linjauksen mukaisesti, vaikka se alkuperäisessä suunnitelmassa kohdistuukin Pyhän alueelle.

Asumisen kehittämiseen liittyen on syytä todeta vielä se, että kunnan intressissä ei pitkällä aikavälillä ole omistaa asuntoja vuokrattavaksi vapailla markkinoilla vaan keskittää tämä toiminta tätä jo tekeville konserniyhtiöilleen. Tämän johdosta kunta pyrkii luopumaan omistuksesta kuitenkin unohtamatta ensisijaista tarkoitusta vakituisen asumisen kehittämiseksi.

Uusien asuntojen osalta Asumisen kehittämissuunnitelmassa on vuodelle 2025 esitetty tarvearvio 6-10 esteettömästä 1-2h+k asunnosta. Kyseistä rivitaloa on tarkoitus päästä rakentamaan 06/25, ja lopputarkastus olisi 06/26. Viiden asunnon yhteispinta-ala on 210,5 m², lämmin rakennusala 239 m², ja rakennusala 262 m². Kunnan asunto-osakkaiden osuus asuntojen yhteispinta-alasta olisi asunto-osakkeiden hankinnan toteutuessa 29%. Rakennettava rivitalo sijoittuu B-energialuokkaan.

Asunto-osakkeet ovat pieniä, joten ne edistävät ikäihmisten tarpeita turvallisille ja huoltovapaille asumisratkaisuille kuin myös perheettömien tarpeita pysyvälle vuokra- tai omistusasumiselle.

Investointi uusiin asunto-osakkeisiin on myös pitkän aikavälin ratkaisu, jolla kunta:

- vähentää korjausvelkaa ja kiinteistöriskejä,
- lisää kunnan vetovoimaa,
- tukee elinkeinoelämää ja työvoiman saatavuutta, ja
- vastaa asuntopoliittisiin tavoitteisiin.

Näistä syistä asunto-osakkeiden ostaminen on perusteltua ja vastaa kunnan strategisia tavoitteita asuntotarjonnan sekä elinvoiman kehittämisessä.

Hankkeesta on tehty ennakkovaikutusten arviointi, jonka perusteella hanke kannattaa toteuttaa esitetyn mukaisena.

Esitylistan liitteenä on:

- pohjakuva
- tarjoukset asunnoista
- vaikutusten ennakkoarviointi
- yritysvaikutusten arviointi
- tilaajavastuuraportti

Valmistelija	Mikko Merikanto
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Kekrak Oy Valtuusto Elinvoimajohtaja
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.