

## Omistajaohjaus Kiinteistö Oy Huttu-Ukko ja Kiinteistö Oy Huttu-Akka

Kunnanhallitus 13.04.2026 § 134  
49/02.07.00/2026

### Päätösesitys

Kunnanhallitus:

- 1) Velvoittaa Kiinteistö Oy Huttu-Akkaa ryhtymään kuntoarviossa todettuihin säännöllisiin huoltotoimenpiteisiin, korjausten aikatauluttamiseen ja laatimaan rahoitussuunnitelman korjauksille.
- 2) Velvoittaa Kiinteistö Oy Huttu-Ukkoa ryhtymään A-talon osalta kuntoarviossa todettuihin säännöllisiin huoltotoimenpiteisiin, korjausten aikatauluttamiseen ja laatimaan rahoitussuunnitelman korjauksille.
- 3) Esittää omistajaohjauksellisena kantanaan, että Kiinteistö Oy Huttu-Ukko käynnistää v.2026 uudisrakennuksen suunnittelun B-talon tilalle niin, että vuokra-asuntojen lukumäärää kasvatettua. Hankkeelle tulee laatia tarkempi projektisuunnitelma, ml. kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma niin, että ne voidaan huomioida yhtiön 2027 talousarviossa ja taloussuunnitelmavuosissa 2028-2029. Projektisuunnitelmalle tulee hankkia konsernijohdon ennakkokäsitys.
- 4) Edellyttää yhtiöitä huomioimaan kunnan asumisen kehittämissuunnitelman tavoitteet asumisviihtyvyyden parantamiseksi.
- 5) Edellyttää yhtiöitä huomioimaan hankinnoissaan kunnan hankintastrategian.

### Päätös

Kunnanhallitus päätti

1. Velvoittaa Kiinteistö Oy Huttu-akkaa raportoimaan kuntakonsernille toteutetut kunnossapitotarveselvityksensä sekä vertailemaan niitä vuonna 2022 tehtyihin kuntoarvioiden PTS-suunnitelmiin.
2. Velvoittaa kunnan nimittämän yhtiökokousedustajan neuvottelemaan Pyhätunturi Oy:n kanssa kiinteistö Oy Huttu-Ukon tontin ja tilojen käytöstä, tavoitteena lisätä laadukasta vakituisen asumisen tarjontaa Pyhän ydinalueella.
3. Esittää omistajaohjauksellisena kantanaan, että kiinteistö Oy Huttu-Ukko käynnistää hankesuunnittelun omistamansa tontin käytöstä vakituisen asumiseen.
4. Vaihtoehtotarkasteluun otetaan myös Kiinteistöyhtiö Huttu-Ukon ja -Akan fuusioiminen.
5. Edellyttää yhtiötä huomioimaan asumisen kehittämissuunnitelman sekä kunnan hankintastrategian.

### Käsittely

Elinvoimajohtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.

Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen

Kohdat 2) ja 3) palautetaan valmisteluun.

Kunnanjohtaja veti pois muutetun päätösesityksensä.

Markku Kankaanranta esitti seuraavan muutosesityksen:

Muutosesitys

1. Velvoittaa Kiinteistö Oy Huttu-akkaa raportoimaan kuntakonsernille toteutetut kunnossapitotarveselvityksensä sekä vertailemaan niitä vuonna 2022 tehtyihin kuntoarvioiden PTS-suunnitelmiin.
2. Velvoittaa kunnan nimittämän yhtiökokousedustajan neuvottelemaan Pyhätunturi Oy:n kanssa kiinteistö Oy Huttu-Ukon tontin ja tilojen käytöstä, tavoitteena lisätä laadukasta vakituisen asumisen tarjontaa Pyhän ydinalueella.

3. Esittää omistajaohjauksellisenä kantanaan, että kiinteistö Oy Huttu-Ukko käynnistää hankesuunnittelun omistamansa tontin käytöstä vakituisen asumiseen.
  4. Vaihtoehtotarkasteluun otetaan myös Kiinteistöyhtiö Huttu-Ukon ja -Akan fuusioiminen.
  5. Edellyttää yhtiötä huomioimaan asumisen kehittämissuunnitelman sekä kunnan hankintastrategian.
- Perusteluina Kankaanranta esitti seuraava:
- Kiinteistöyhtiöt hyväksyvät vuosittain kunnossapitotarveselvityksensä ja tulevat investointitarpeensa. Yhtiöiden hallitusten tulee lähtökohtaisesti itse arvioida kunnossapitotarpeensa. Vuonna 2022 tehty PTS-suunnitelma ei välttämättä ole enää validi.
- Yhtiöillä on kaksi omistajaa ja lähtökohtaisesti tulee ensimmäisenä selvittää omistajien intressit ja kiinnostukset tuleviin investointeihin. Investoinnit voivat myös johtaa omistuspohjan muutokseen (laajennukseen, supistukseen).
- Marko Poikela kannatti Kankaanrannan esitystä.  
Kankaanrannan esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

## Perustelut

Kunnan tytäryhtiöihin kuuluu Pyhätunturilla sijaitsevat Kiinteistö Oy Huttu-Ukko ja Kiinteistö Oy Huttu-Akka, joissa on yhteensä 14 vuokra-asuntoa. Kunta omistaa molemmista yhtiöistä 60 % ja loput omistaa Pyhätunturi Oy. Molempien yhtiöiden omistamiin rakennuksiin on vuonna 2022 tehty kuntoarviot ja 10 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS). PTS-suunnitelmat osoittavat rakennusten peruskorjaustarpeita tuleville vuosille.

Kunnan asumisen kehittämissuunnitelmaan (kvalt 8.11.2024) on kirjattu, että Huttu-Ukon osalta laaditaan erillinen toimenpidesuunnitelma. Lisäksi asumisen kehittämissuunnitelman mukaisesti kunnan on jatkettava vuokra-asuntokannan tervehdyttämistä ja pyrittävä lisäämään asuntojen määrää. Asumisviihtyvyyttä tulee parantaa esimerkiksi ottamalla käyttöön asukasraadit ja asukastyytyväisyyskyselyt sekä kiinnittämällä huomiota aktiiviseen isännöintiin ja kiinteistönhuoltoon.

Vuokra-asunnot ovat merkittävä osa kunnan kiinteää omaisuutta ja asuntotarjonnasta huolehtiminen kuuluu olennaisesti kunnan elinvoimaisuuteen.

Kunnan kuluvan vuoden talousarviossa (Kvalt 8.12.2025 § 114) Kiinteistö Oy Huttu-Akalle on asetettu tavoitteeksi:

- Laadukas asuntotarjonta ja hyvä käyttöaste
- Kunnan asumisen kehittämissuunnitelmaan (kvalt 8.11.2024 § 87) sisältyvien toimenpiteiden toteuttaminen
- PTS-suunnitelman mukaisten toimien toteuttaminen

Kiinteistö Oy Huttu-Ukon tavoitteet ovat:

- Laadukas asuntotarjonta ja hyvä käyttöaste
- Kunnan asumisen kehittämissuunnitelmaan (kvalt 8.11.2024 § 87) sisältyvien toimenpiteiden toteuttaminen
- Päätös kiinteistön peruskorjaamisesta tai uudisrakentamisesta

Yhtiöissä ei ole tehty päätöksiä merkittäviin korjauksiin ryhtymisestä.

Huomioiden ikääntymisestä johtuva asuntojen korjaustarpeet tulevana vuosina sekä isännöitsijän (yhtiöiden toimitusjohtaja) vaihtuminen, on kunnan syytä ottaa omistajaohjauksellinen kanta tuleviin investointeihin ja huolehtia, että PTS:n mukaiset toimenpiteet tulee toteutetuksi.

Elinvoimajohtaja on keskustellut toisen omistajan, Pyhätunturi Oy:n edustajien kanssa yhtiöiden kehittämisestä.

Asumisen kehittämissuunnitelmassa todettu ja vuoden 2026 alussa päivitetty tilanne yhtiöiden osalta:

Kiinteistö Oy Huttu-Akka (rv. 1989, 8 asuntoa)

- B-talon katto on uusittu 2023 ja A-talon katon uusiminen on valtuuston hyväksymässä talousarviossa ajoitettu vuoteen 2026.
- Tulevat tarpeet ovat peruskorjaus ja lämmitysjärjestelmän muutos
- PTS-toimenpiteiden kokonaisarvio vuosille 2026–2035 n. 250 000 €.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytetty 491 / 420 m<sup>2</sup>
- Asuntojen käyttöaste on 100 %

Kiinteistö Oy Huttu-Ukko (rv. 1985, 6 asuntoa)

- paritalo ja rivitalo molemmat odottavat päätöstä peruskorjauksesta tai purkamisesta ja uudisrakennuksesta
- Tulevat tarpeet ovat peruskorjaus ja lämmitysjärjestelmän muutos
- PTS-toimenpiteiden kokonaisarvio vuosille 2026–2035 n. 250 000 €
- tontin rak.oikeudesta käytetty 443 / 550 m<sup>2</sup>
- Asuntojen käyttöaste on 100 %

Yhtiöt ovat velattomia.

Huttu-Akan osalta v. 2022 laaditun kymmenvuotissuunnitelman (PTS) mukaisista toimista on toteutettu vesikate toiseen taloon sekä ulkoilmaventtiilit. PTS:n mukaan lämmitysjärjestelmä tulee uusiksi. Muita suositeltavia toimenpiteitä lähivuosille ovat olleet myös kattovesien poisohjauksen parantaminen ja maanpintojen kallistuksien korjaaminen tarvittavilta osin vierustoilla, pihavalaisuksen uusiminen, sokkeleiden kunnostus, ulko-ovien uusiminen, ikkunoiden huolto ja tiivistys ja lämpökamerakuvaus rakenteiden kylmien kohtien selvittämiseksi sekä märkätilojen vaihteellinen korjaus. Pihan sora-alueet tulee lanata säännöllisesti.

Huttu-Ukon osalta PTS:n mukaiset korjaustarpeet lähivuosille ovat olleet samantyyppiset. Kuitenkin kun tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käyttämättä n.100m<sup>2</sup> ja Pyhällä on jatkuvaa tarvetta vakituiseen asumiseen tarkoitetuista vuokra-asunnoista, on arvioitu myös mahdollisuuksia asuntojen lukumäärän lisäämiseen.

Seuraavissa vaihtoehtoissa kustannusten päivytystä vuoteen 2026 on peilattu rakennuskustannusindeksiin kehitykseen. Indeksillä kuvaa rakentamisessa käytettävien työn, materiaalien ja palveluiden hintojen muutosta, jolla voidaan arvioida PTS-toimenpiteiden hintojen nousua. Vuosille 2022–2026 kustannusten kumulatiivinen nousu karkeasti on n. 10 %. Korjauskustannusten lisäksi on huomioitava, että asuntojen pintamateriaalit ja kiintokalusteet ovat osin alkuperäisiä, mikä lisääntyy asuntokohtaisia kuluja. Energiatohokkuutta parantaviin toimiin on mahdollista hakea tukea.

Vaihtoehdot Huttu-Ukon osalta:

- 1) Huttu-Ukon molemmat talot (A-talo 4 huoneistoa + B-talon paritalo) kunnostetaan vaihteittain. Korjaus ja kunnostus on edullisin vaihtoehto. Asuntojen lukumäärä ei nouse. Hinta n. 250 000 €. Takauksen antamisesta päättää valtuusto.

- 2) Huttu-Ukon molemmat talot puretaan ja tilalle rakennetaan koko tontin rakennusoikeuden käyttävä uudisrakennus. Laaditun tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti tontille mahtuisi 11 pientä asuntoa, eli asuntojen määrä nousisi + 5 asuntoa. Uudisrakennus- ja purkukustannukset olisivat korkeimmat, 1,8–1,9 me. Pelkkä tontti ei riitä takaukseksi, tarvitaan myös omistajien takaus. Kunta voi antaa takauksen omistamalleen osuudelle, jolloin yhtiön tulee maksaa takausprovisio 0,5%/vuosi ja antaa vastavakuuksia lainan nimellissumman verran. Takauksen antamisesta päättää valtuusto.
- 3) B-talo (paritalo) puretaan ja tilalle rakennetaan rivitalo. Tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti tontille mahtuisi 5 pienen asunnon rivitalo, eli asuntojen määrä nousisi + 3 asuntoa. Rakennus- ja purkukustannukset olisivat arviolta 700 000 - 800 000 €. Lisäksi A-talon peruskorjaukseen tulee varautua, n. 200 000 € vuosille 2027–2035. Yhtiö voisi käyttää velan osittaisena takuuna tonttia ja olemassa olevaa rivitaloa (A-talo). Kunta voi antaa takauksen omistamalleen osuudelle, jolloin yhtiön tulee maksaa takausprovisio 0,5%/vuosi ja antaa vastavakuuksia lainan nimellissumman verran. Takauksen antamisesta päättää valtuusto.

Vaihtoehtojen vertailussa tulee huomioida edellä esitettyjen strategisten tavoitteiden lisäksi kunnan taloudellinen kantokyky. Konsernivelan määrä luonnollisesti nousee investointikustannusten noustessa. Investointikustannukset on jaettavissa useammalle vuodelle. Konsernivelka nousisi kuitenkin vain suhteessa omistusosuuteen.

Voimassa olevan konserniohjeen mukaan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön on ennen omaa päätöksentekoa hankittava konsernijohdon ennakkokäsitys konserniohjeessa ja/tai yhtiöjärjestyksessä määriteltyihin asioihin. Kunnan ennakkokäsityksen hankkiminen on keino ohjata ja valvoa konserniin kuuluvan tytäryhteisön toimintaa ja taloutta. Velvoite konsernijohdon ennakkokäsityksen hankkimiseen voi syntyä esimerkiksi silloin, kun päätettävä asia on strateginen ja vaikuttaa merkittävästi yhteisön tai kunnan toimintaan tai taloudelliseen vastuuseen.

Huttu-Ukon B-talon uudisrakentamista voi pitää taloudellisesti ja strategisesti niin merkittävänä, että se edellyttää konsernijohdon ennakkokäsityksen hankkimista projektisuunnitelmalle ennen päätöksentekoa.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Yhtiöiden hallitukset Isännöitsijä Elinvoimajohtaja Tekninen johtaja Pyhätunturi Oy
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.