

Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalot / korjaussuunnitelma

KH 06.06.2022 § 166

Valmistelija talousjohtaja, oto. hallintojohtaja

Virtain kaupungin 100 %:sesti omistaman Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalojen hallitus on 2.6.2022 kokouksessaan päättänyt aloittaa saneeraushankkeen tyhjillään olevan kerrostalon osoitteessa Koivulantie 2 saattamiseksi takaisin vuokra-asuntokäyttöön. Tehdyt kyselyt osoittavat paikkakunnan yrityksillä olevan pitkälle vietyjä investointisuunnitelmia, jotka kohdistuvat Virtain alueelle ja tulevat kasvattamaan työvoiman tarpeita Virroilla tulevina vuosina. Vastauksena tarpeeseen Vuokratalojen hallitus päätti kartoittaa Koivulantie 2 putkiston, rakenteiden ja sähköliitosten kunnan sekä suorittaa huoneistokohtaisen kustannuslaskennan kokonaiskulujen selvittämiseksi.

Vuokratalojen kassatilanne on tällä hetkellä huono ja tästä syystä yhtiöllä ei ole itsellään mahdollisuuksia rahoittaa hanketta omaehtoisesti. Vuokratalojen hallitus anoo kaupunginhallitukselta rakennuksen kunnan kartoitukseen 150.000 euron avustuksen sekä kokonaiskustannusten selvittämisen jälkeen riittävän taloudellisen avustuksen antamista yhtiölle hankkeen loppuun viemiseksi.

Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalojen muut rakennukset ovat pääosin rakennettu 1980 – 1995 välisenä aikana. Rakennuksille ei ole suoritettu valmistumisen jälkeen peruskorjauksia, joten korjausvelkaa on kertynyt huomattavia määriä. Yhtiön toimitusjohtaja on laatinut korjaussuunnitelman, nyt vuokrauskäytössä oleville rakennuksille, vuosille 2022 – 2024, jossa on luetteloitu akuuttia toimenpiteitä vaativat kohteet (korjaussuunnitelma liitteenä). Pitkätähtäimen korjaussuunnitelma valmistuu kuntokartoitusten yhteydessä. Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalojen hallitus on hyväksynyt korjauskustannussuunnitelman kokouksessaan 21.3.2022.

Kuten edellä on mainittu tarve yhtiön vuokra-asuntokannan korjaukseen on suuri, sillä kaupungin alueella toimivat yritykset suunnittelevat investointeja joitten vaikutuksesta työntekijätarpeet tulevat kasvamaan huomattavasti.

Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalojen taloudellinen tilanne on tällä hetkellä erittäin tiukka johtuen mm. suurista lainanhoitokuluista. Yhtiöllä ei ole mahdollista suorittaa välttämättömiä korjauksia tulo- ja rahoituksella.

Tämän johdosta Vuokratalot anoo liitteenä olevan suunnitelman mukaista rahoitusta kaupunginhallitukselta. Yhtiö on laatinut rakennuksiensa osalta korjaussuunnitelman, jota on aiemmin esitelty kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus on iltakoulussaan 19.5.2022 käsitellyt Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalojen sekä kaupungin suoraan omistamien asuntojen tilanteeseen sekä tutustunut Koivulantie 2:ssa sijaitsevaan kerrostaloon. Tilaisuudessa nousi potentiaaliseksi vaihtoehdoksi yhtiön hallituksen esittämä saneeraus sekä hankkeen rahoitus ainakin osittain oman pääoman ehtoisesti.

Kaupungin elinvoiman kehittämiseksi ja turvaamiseksi on tärkeää, että halukkaille muuttajille ja nykyisille asukkaille on tarjolla riittävästi

hyväkuntoisia asuntoja. Virtain kaupungilla on käytössä elinvoimapaketti ja laadukkaat vuokra-asunnot ovat yksi osa tätä kokonaisuutta.

Tämän johdosta Kiinteistö Oy Virtain Vuokratulojen esittämä korjaussuunnitelma sisältäen Koivulantie 2:n saneerauksen on tärkeä kaupungin elinvoiman kannalta. Esteettömistä asunnoista on ollut viime vuosina keskustelua ja suunnitelmassa tulee selvittää myös mahdollisuus korjata asuntoja esteettömyysvaatimukset huomioiden.

Yhtiön toimintamahdollisuuksien turvaamiseksi kaupungin on perusteltua myöntää yhtiölle tässä vaiheessa oman pääoman ehtoista rahoitusta, jotta korjaustyössä päästään alkuun. Myöhemmin tulee selvittää myös mahdollisuus lainarahoitukseen joko ulkopuoliselta taholta tai kaupunkikonserin sisäisesti.

Yhtiön rahoitustarve vuosikorjauksiin kuluva ja seuraavan kahden vuoden osalta on korjaussuunnitelman mukaan noin 705.000 euroa. Lisäksi yhtiö on pyytänyt 150.000 euron avustusta Koivulantie 2 kuntokartoituksen ja saneeraussuunnitelman laatimiseen. On arvioitu, että 1.000.000 euron suuruisella rahoituksella korjaushankkeet saadaan käynnistettyä.

Kunnan tulee noudattaa valtioneuvoston päätöksiä myöntäessään rahoitusta yritykselle. Julkisia tukia koskevat periaatteet on määritelty EU:n toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) artikloissa 107-109. Valtion tuet, joiksi myös kuntien myöntämät avustukset tai muut taloudelliset edut luetaan, ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä SEUT-sopimuksen artiklan 107 kohdan 1 mukaan: *”Jollei tässä sopimuksessa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä tuki valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”.*

Euroopan komission antamissa säännöissä, ohjeissa ja päätöksissä sekä EU:n tuomioistuimen oikeuskäytännössä on määritelty tarkemmin, millaiset toimenpiteet ovat valtiontukea ja miten tuen määrä lasketaan. EU:n valtioneuvoston päätösten mukainen valtiontuen käsite perustuu SEUT sopimuksen 107 artiklan 1 kohtaan. Tuki katsotaan valtiontueksi silloin, kun kaikki neljä tunnusmerkkiä täyttyvät:

- julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan
- taloudellinen etu on valikoiva, eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin
- toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua (kilpailuvaikutuskriteerit)
- toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (kauppavaikutuskriteerit)

Virtain kaupunki katsoo, että kyseessä on paikallinen toimenpide, jolla ei ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Toimenpiteellä ei ole myöskään tarkoitus alentaa vuokratasoa vaan vuokrat määritellään asuntojen kunnon ja sijainnin mukaan markkinaehtoisesti.

Rakentamiskustannukset ovat tällä hetkellä nousussa, joten uudisrakentamisen sijaan talon peruskorjaaminen on myös tästä syystä perusteltua.

Talousarvion osakkeiden ja osuuksien hankinnassa on varattu 10.000 euron määräraha, josta on käytetty 4980,00 euroa. Sijoitus edellyttää siten lisämäärärahaa. Vuoden 2022 talousarvion investoinnit myönnettyinä

lisämäärärahoineen ovat yhteensä 2.732.150 euroa. Ehdotettu lisämääräraha ei tulo-rahoituksen hyvän ennusteen johdosta aiheuta lisälainanottoa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Viitanen Henna
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää myöntää 1.000.000 euron suuruisen lisämäärärahan hankeryhmään osakkeiden ja osuuksien hankinta Kiinteistö Oy Virtain Vuokrataloille myönnettävään pääomasijoitukseen asuntokannan korjaamiseen. Sijoitus merkitään Kiinteistö Oy Virtain Vuokrataloilla sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.</p> <p>Pääomasijoituksesta voidaan maksaa 540.000 euroa kun kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman. Loppuosan maksamisesta päättää kaupunginhallitus, kun Koivulantie 2:n saneeraussuunnitelma on valmistunut.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen keskustelun jälkeen.</p> <p>Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalojen toimitusjohtaja Ari Juvakka oli paikalla asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ajan.</p>
Lisätietoja	Talousjohtaja, oto. hallintojohtaja Kaisa Jaatinen, puh. 044 715 1221, sähköposti: etunimi.sukunimi@virrat.fi
Jakelu	Valtuusto
KV 13.06.2022 § 29	
	Liitteenä korjauskustannussuunnitelma.
Päätösehdotus	<p>Kaupunginvaltuusto päättää myöntää 1.000.000 euron suuruisen lisämäärärahan hankeryhmään osakkeiden ja osuuksien hankinta Kiinteistö Oy Virtain Vuokrataloille myönnettävään pääomasijoitukseen asuntokannan korjaamiseen. Sijoitus merkitään Kiinteistö Oy Virtain Vuokrataloilla sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.</p> <p>Pääomasijoituksesta voidaan maksaa 540.000 euroa kun kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman. Loppuosan maksamisesta päättää kaupunginhallitus, kun Koivulantie 2:n saneeraussuunnitelma on valmistunut.</p>
Päätös	<p>Keskustelun aikana valtuutettu Pentti Tikkanen on ehdottanut, että liitteen mukainen korjausraha 390 000 euroa myönnetään mutta Koivulantien peruskorjaukseen ei ryhdytä ennen kuin on tehty asialliset laskelmat korjauskustannuksista, määritelty yksityiskohtaisemmin vuokra-asuntojen määrä ja laatutarve ja vaikutukset Virtain Vuokratalot Oy: n kannattavuuteen. Esitys raukesi kannattamattomana.</p> <p>Keskustelun aikana valtuutettu Pirjo Ala-Kaarre on tehnyt esityksen, että Virtain kaupunginvaltuusto myöntää Virtain Vuokrataloille 0,5 M€:n lisämäärärahan ja että tätä määrärahaa käytetään tarpeen mukaan vain nykyisten Virroilla asuttuna olevien, korjaustarpeessa olevien sekä vapautuvien vuokra-asuntojen remontointiin ja saattamiseen nykyajan tasolle varusteluineen, jne. Ei siis Koivulantie 2:sen saneeraukseen. Korjausvelkaa on olemassa ja henkilöstöä huoltojen ja remontointien</p>

tekemiseen tarvitaan lisää. Lisäksi tulee tehdä tarveselvitys ja kattava suunnitelma vuokra-asuntotarjontaan liittyen, sisältäen myös selvityksen siitä, millaisia asuntotyyppisiä kannattaa tällä hetkellä tarjolle laittaa. Tarveselvityksen jälkeen on hyvä katsoa, mihin kannattaa investoida vuokra-asuntomarkkinoilla. Ala-Kaarteen esitystä kannattivat valtuutetut Pentti Tikkanen, Timo Ilonen ja Riitta Mäki.

Koska asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, oli asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen: Äänestetään nimenhuudon mukaan. Äänestyksessä vastakkain ovat kaupunginhallituksen pohjaehdotus, joka on JAA ja Pirjo Ala-Kaarteen muutosehdotus, joka on EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin:
JAA 22 ääntä
EI 5 ääntä

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen.

(Liite 4/29 § äänestysluettelo)
(Liite 5/29 § korjauskustannussuunnitelma)

Lisätietoja

Talousjohtaja, oto. hallintojohtaja Kaisa Jaatinen, puh. 044 715 1221, sähköposti: etunimi.sukunimi@virrat.fi

Jakelu

Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalot

KH 08.12.2022 § 338
395/02.05.01.02/2022

Valmistelija

talousjohtaja, oto. hallintojohtaja, kaupunginjohtaja

Kaupunginvaltuusto on 13.6.2022 § 29 päättänyt, että Kiinteistö Oy Virtain Vuokrataloille myönnetystä pääomasijoituksesta 460.000 euron osuuden maksamisesta päättää kaupunginhallitus, kun Koivulantie 2:n korjaussuunnitelma on valmistunut.

Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalot on tehnyt oheismateriaalina olevan selvityksen Koivulantie 2:n kunnostamiseen liittyen. Suunniteltujen toimenpiteiden kustannusarvio on noin 850.000 euroa.

Yhtiön hallitus on linjannut jatkotoimenpiteiksi seuraavaa:

- Koivulantie 2 kerrostalon kunto on tyydyttävä ja rakennus kunnostetaan kokouksissa esitettyjen mallien mukaisesti osana kokonaissaneeraussuunnitelmaa.
- Virtain kaupungin vammais- ja vanhusneuvostolta on pyydetty kannanottoa liikuntarajoitteisten asuntojen kunnostuksesta. Vanhusneuvosto käsitteli asiaa 24.11.2022 pidetyssä kokouksessa, missä oli mukana yhtiön toimitusjohtaja. Asia sai myönteisen vastaanoton. Myös vammaisneuvoston kirjallinen kannanotto pitää suunnitelman toteuttamista hyvin tärkeänä.
- Hallitus on päättänyt tulevien saneeraustöiden toteutustavaksi Puitesopimus-mallin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Viitanen Henna

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalot Oy:n selvityksen Koivulantie 2:n kunnostamiseen liittyen ja toteaa, että valtuuston päätös voidaan laittaa täytäntöön kokonaisuudessaan ja 460 000 euroa pääomasijoituksesta voidaan maksaa Kiinteistö Oy Virtain Vuokrataloille.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti keskustelun jälkeen.
Lisätietoja	Kaupunginjohtaja Henna Viitanen, puh. 044-715 1201, sähköposti: etunimi.sukunimi@virrat.fi
Jakelu	Kiinteistö Oy Virtain Vuokratalot