

Vaalan kunnan omaehtoinen konsernilaina Kiinteistö Oy Vaalan Niskan investointeihin ja korjauksiin

Khall 01.02.2022 § 27

Valmistelija

Kiinteistö Oy Vaalan Niskan toimitusjohtaja Jari Poutiainen, p. 0400 855953, jari.poutiainen@vaala.fi

Kiinteistö Oy Vaalan Niska vuokrataloyhtiönä vastaa omistamiensa rakennusten ylläpidosta ja korjauksista. Rakennuskanta vanhenee; rakennusosat ja laitteet tulevat elinkaarensa päähän, jonka vuoksi korjausvelka kasvaa. Lisäksi kallistuva energian hinta sekä kiristyvät energiamääräykset luovat paineita energiatehokkuuden parantamiselle.

Yhtiön omistamat rivitalot Poukamonkankaalla, Lummantie 4B ja Taimentie 2, ovat sähkölämmitteisiä. Yhtiö on linjannut 21.1.2022 pidetyssä hallituksen kokouksessa, että kohteiden jokaiseen huoneistoon asennetaan kevään 2022 aikana ilmalämpöpumput, joilla päästään parempaan energiatehokkuuteen tavoitteena energian säästäminen. Toimittajaksi valittiin OH-Energia Oy ja 14 kpl:een lämpöpumppujen kokonaishinta on 30 618,70 € (sis. alv 24 %).

Lummantie 4B8-huoneistossa on havaittu mittava vesivahinko 20.12.2021. Vettä oli valunut arviolta 55 m³ huoneistoon, kunnes vuoto havaittiin. Huoneistolle tilattiin vauriokartoitus Oulun Kosteusmittaus Oy:n toimesta, joka myös suorittaa kohteeseen asbestikartoituksen, tekee asbestipurkutyöt ja muut purkutyöt. Huoneisto edellyttää kokonaisvaltaista remonttia, jossa kaikki pinnat ja kalusteet sekä osa kantavista väliseinä- ja alapohjarakenteista uusitaan. Korvausta haetaan julkisyhteisövakuutuksesta. Vakuutusyhtiölle on tehty tammikuun 2022 alussa vahinkoilmoitus, ja vastaus saatiin 24.1.2022. Vakuutusyhtiö korvaa ainoastaan vesivahingon jäljiltä tapahtuneet vahingot. Yhtiön maksettavaksi jäävä osuus korjauskustannuksista on tämän hetken arvion mukaan 54 600 €, alv 24 %.

Yhtiön taloudellinen tilanne on hieman parantunut vuodesta 2020, koska kesällä 2021 on yhtiön vuokra-asuntojen käyttöaste ollut korkea. Yllättäviä menoja on kuitenkin samana vuonna ilmaantunut, sillä yhtiö joutui takautuvasti suorittamaan arvonalisäveromaksuja 1.1.2019 alkaen. Maksuvalmius on edellisten vuosien tasolla, mutta suurempiin äkillisiin korjauksiin ja investointeihin ei ole varaa.

Ilmalämpöpumppujen hankintaan ja vesivahinkokorjaukseen tarvittava lainamäärä on 85 218,70 €.

Kiinteistö Oy Vaalan Niskan hallitus on päättänyt esittää Vaalan kunnanhallitukselle, että Vaalan kunta myöntää Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle omaehtoisen konsernilainan Lummantie 4B 8 huoneiston korjausta sekä Lummantie 4B ja Taimentie 2 -rivitalojen ilmalämpöpumppujen asennusta varten edellä esitetyn selostustekstin mukaisia toimenpiteitä varten.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Esa Karjalainen ja Lauri Ratava poistuivat yhteistöjääveinä kokouksesta klo 15.31-15.49 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Osmo Mustonen toimi puheenjohtajana pykälän ajan.

Koy Vaalan Niskan toimitusjohtaja esitteli pykälää ja poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se myöntää 85 000 euron konsernilainan Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle 2 % kiinteällä korolla ja 10 vuoden maksuajalla. Laina tulee käyttää esittelytekstin mukaan energiatehokkuuden parantamiseen ja huoneiston korjaustoimenpiteisiin.

Päätös: Hyväksyttiin

Keskustelun kuluessa Aino Leinonen esitti, että asia palautetaan Koy Vaalan Niskan hallitukselle valmisteluun. Maarit Hiltunen kannatti esitystä. Puheenjohtaja totesi, tulleen kannatettu päätösesitys, joten päätöksestä tulee äänestää. Kunnanjohtajan esitys on JAA, Aino Leinosen esitys on EI. JAA-ääniä antoivat Osmo Mustonen, Jarkko Haataja ja Reijo Virkkunen. EI-ääniä antoivat Maarit Hiltunen, Aino Leinonen ja Jenna Leinonen. Äänestyksen tulos oli 3-3, joten puheenjohtajan ääni oli ratkaiseva. Puheenjohtaja totesi kunnanjohtajan pohjaesityksen tulleen päätökseksi.

Pykälä tiedoksi. Pöytäkirja tarkastetaan pykälän 27 osalta kunnanhallituksen kokouksessa 15.2.2022.

Khall 15.02.2022 § 40

21/02.05.03/2022

Valmistelija

Ari Niskanen, hallintojohtaja, puh. 0400855924, ari.niskanen@vaala.fi

Kiinteistö Oy Vaalan Niskan omistamat rivitalot Poukamonkankaalla, Lummantie 4B ja Taimentie 2, ovat sähkölämmitteisiä. Yhtiö on linjannut

21.1.2022 pidetyssä hallituksen kokouksessa, että kohteiden jokaiseen huoneistoon asennetaan kevään 2022 aikana ilmalämpöpumput, joilla päästään parempaan energiatehokkuuteen tavoitteena energian säästäminen.

Vaalan kunnanhallitus on esittänyt Vaalan kunnanvaltuustolle kokouksessaan 1.2.2022 (§ 27) esittänyt Vaalan kunnanvaltuustolle lainan myöntämistä Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle. Yhtiön hallitus on kuitenkin 8.2.2022 kokouksessaan käsitellyt koko yhtiön asuntokannan tilannetta kokonaisuutena. Lummantie 4B -rakennus päätettiin valmistella purkuun, koska rakennuksen suuren korjausvelan turmeltuneen huoneiston B8 korjauskustannusten sekä asunnon etäisen sijainnin ja matalan käyttöasteen vuoksi investointi ei ole kannattava.

Yhtiön tilaamat uudet ilmalämpöpumput oli tarkoitus asentaa Taimentie 2- ja Lummantie 4B -rakennuksiin. Nyt kuitenkin Lummantie 4B:hen näitä ei asennetakaan, vaan 4 kpl ilmalämpöpumppuja tullaan sijoittamaan toisiin yhtiön omistamiin kohteisiin.

Kiinteistö Oy Vaalan Niska hakee oman pääoman ehtoista lainarahoitusta ilmalämpöpumppujen hankintaa ja asennusta sekä niihin liittyviä valmistelevia töitä ja mahdollisia lisätöitä varten. Lainan tarve on 50 000 €. Yhtiö laatii Vaalan kunnan kanssa lyhennysohjelman.

Kiinteistö Oy Vaalan Niskan toimitusjohtaja:

Esitän, että kunnanhallitus myöntää Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle oman pääoman ehtoista lainaa 50 000 € edellä esitetyn selostustekstin mukaisesti.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se myöntää 50 000 euron konsernilainan Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle 2 % kiinteällä korolla ja maksimissaan 8 vuoden maksuajalla. Laina tulee käyttää esittelytekstin mukaan energiatehokkuuden parantamiseen.

Esa Karjalainen ja Lauri Ratava poistuivat yhteistyöjääveinä kokouksesta klo 16.34-16.53 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Osmo Mustonen toimi puheenjohtajana pykälän ajan.

Päätös: Hyväksyttiin
