

Omistajaohjauksellinen päätös KOY Vaalan Niskan hallituksen päätöksestä ostaa Vaalan vanhustentaloyhdistyksen kiinteistöt

Khall 07.11.2023 § 284
261/00.01.00.02/2023

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

Peruste Vaalan Vanhustentaloyhdistys r.y. on perustettu 18. päivänä lokakuuta 1969. Yhdistyksen tarkoituksena on toimia vanhusten sosiaalisen aseman ja hoiva-asuntopalveluiden mahdollisuuksien parantamisessa sekä henkisen ja terveydellisen kuntoisuuden edistämisessä.

Yhdistys omistaa (2) kaksi kohdetta: Vaalanranta-niminen kohde osoitteessa Kolehmaientie 7, 91700 Vaala ja Karpalokoti-niminen kohde osoitteessa Karpalotie 2-4, 91700 Vaala. Huoneistoja on yhteensä 69 kpl ja niiden käyttöaste on yhteensä n. 95 %. Vaalanranta on rakennettu vuosina 1974 ja 1979 sekä peruskorjattu vuonna 1999. Karpalokoti on rakennettu vuonna 1989. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät Vaalanrannan osalta 22.1.2044 ja Karpalokodin osalta 14.12.2033. Yhdistyksessä on keskusteltu yhdistyksen toiminnan lakkauttamisesta.

Yhdistyksen maksuvalmius on erittäin heikko, lainaa ei ole mahdollista saada ja korjausvelkaa on paljon. Yhdistyksen vuotuinen liikevaihto on n. 285 000 €. Poistojen määrä on vuosittain pieni ja lainojen lyhennysten määrä suuri. Yhdistys tekee vuosittain hyvän tuloksen, mutta tilinpäätössuunnittelussa on liian vähän työkaluja voittovarojen tasapainottamiseen. Tämän vuoksi joka vuosi on jouduttu tekemään asuintalovarauksia. Ensimmäiset asuintalovaraukset purkautuvat jo vuonna 2025. Purkamattomat asuintalovaraukset tuloutetaan 10 vuoden päästä niiden muodostamishetkestä ja yhdistys joutuu tulevaisuudessa vuosittain maksamaan suuria tuloveroeriä.

Yhdistyksen hallituksessa on keskusteltu, että yksi syy tulevaan lakkauttamispäätökseen liittyy 1.1.2023 voimaan tullut hyvinvointialueuudistus. Toisessa Vaalan Vanhustentaloyhdistyksen omistamassa kohteessa, Vaalanrannassa, on ollut vuokralla Oulunkaaren kuntayhtymä, joka on lakkautettu. Vastuut ja velvoitteet sote-palvelujen tuottamisessa siirtyivät uudelle hyvinvointialueelle. Oulunkaari on vuokrannut tiloista 15 %, mikä on merkittävä tulonlähde ollut yhdistykselle. Jos näille tiloille ei löydy vuokralaista jatkossa, menettää yhdistys suuren osan vuokratuloistaan.

Tärkein lakkauttamisen syy liittyy yhdistysten jäsenten keski-ikään ja jäsenistöön yleensä. Yhdistyksen jäsenten keski-ikä kasvaa ja yhdistykseen on vaikea saada rekrytoitua uusia jäseniä. Jäsenten keski-ikä on tällä hetkellä yli 75 vuotta.

Yhdistys ovat hallituksen kokouksessaan 27.9.2023 päättäneet myydä kiinteistömassansa Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle, hintaan 1 €. Vaalan Niska on hallituksen kokouksessa 5.10.2023 päättänyt ostaa kiinteistöt. Vaalan Niska hoitaa tällä hetkellä kiinteistöjen hallinnon ja talonmiespalvelut kyseisiin kiinteistöihin.

Ostokohde:

Vaalan Vanhustentaloyhdistyksen (0226850–2) kiinteistössä:
Kolehmaisentie 7 (Vaalanranta, laitostunnus: 758–404–1–138-L1) ja
Karpalotie 2–4 (Karpalokoti, laitostunnus: 785–404–19–64-L1) myydään
Kiinteistö OY Vaalan Niskalle (1065491–3) kauppahintaan 1,00 €.
Kiinteistöt sijaitsevat vuokratontilla. Tontit omistaa Vaalan kunta.

Aran luovutuksensaaja päätös ARA-05.01.00-2022–39.

Kaupassa KOY Vaalan Niskalle siirtyy kiinteistössä velkoineen ja
vastuineen.

Valtiokonttorinlainaa on jäljellä 239 929,87 €

Kunnan perusparannuslainaa 2 943,32 €

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna

Päätösesitys

Kunnanhallitus hyväksyy KOY Vaalan Niskan hallituksen päätöksen
Vaalan vanhustentaloyhdistysten kiinteistöjen ostosta 1 euron hintaan.

Esa Karjalainen poistui kokouksesta yhteisöjäävinä klo 19.15 eikä
osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon. Karjalainen ei palannut
enää kokoukseen.

Leena-Kaisa Pärkkä poistui kokouksesta yhteisöjäävinä klo 19.15-19.24
asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Osmo Mustonen toimi pykälän ja loppukokouksen ajan puheenjohtajana.

Päätös

Hyväksyttiin