
Pelkosenniemen –Savukosken
Kiinteistö kuntayhtymän Pöytäkirja 5/2025

Paikka: Pelkosenniemen kunnantalo

Päivämäärä: 07.05.2025

Aika: Klo 17.00 alkaen

Asiat

- § 41 Kokouksen avaus
- § 42 Nimenhuuto ja ääniluettelon vahvistaminen
- § 43 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
- § 44 Pöytäkirjantarkastajien ja sihteerin valinta
- § 45 Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen
- § 46 Ajankohtaiset asiat
- § 47 Kuntarahoituksen luoton 20026/20 luoton ehtojen muutokset
- § 48 Kuntayhtymän tilinpäätös ja toimintakertomus 2024
- § 49 Kuntayhtymän purkamiseen liittyvät toimenpiteet
- § 50 Muut asiat
- § 51 Kokouksen lopettaminen

OSALLISTUJAT JA LÄSNÄOLIJAT

Päätöksentekijät

Pelkosenniemi
Kankaanranta Markku
Luoma-aho Tero
Nenonen Kati

Savukoski
Reija Aaltonen Kari Kilpimaa
Marja-Liisa Kelloniemi
Savukoski Jouko

Muut läsnäolijat

Mikko Merikanta
Pelkosenniemen kunnanjohtaja

Joonas Rentola
Savukosken vs. kunnanjohtaja

§ 41 KOKOUKSEN AVAUS

Puheenjohtaja Markku Kankaanranta avaa kokouksen

§ 42 NIMENHUUTO JA ÄÄNILUETTELOVAHVISTAMINEN

Kiinteistö kuntayhtymän hallituksen kokouksessa on kunkin jäsenkunnan valitsemilla jäsenillä jokaisella yksi ääni. Kunkin kunnan valitsemien jäsenten yhteinen äänimäärä jakautuu heistä saapuvilla olevien kesken tasan (perussopimus 7§).

Jäsenkuntien valitsevat jäsenet toimikaudeksi 01.01.2023-

<u>Pelkosenniemi</u>	<u>3 ääntä</u>
Kankaanranta Markku	1
Luoma-aho Tero	1
Nenonen Kati	1
	3 ääntä

<u>Savukoski</u>	<u>3 ääntä</u>
Kari Kilpimaa	1
Marja-Liisa Kelloniemi	1
Savukoski Jouko	1
	3 ääntä

Päätösehdotus: Todetaan kokouksen läsnäolijat.

Päätös:

§ 43 KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Esityslista tulee lähettää viisi päivää ennen kokousta. Määräyksestä voidaan poiketa, jos asian erityinen kiireellisyys sitä vaatii.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on paikalla.
KuntaL.103 §.

Päätösehdotus:

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös:

§ 44 PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN JA SIHTEERIN VALINTA

Hallintosäännön mukaan pöytäkirjan tarkastavat kaksi kullakin kerralla valittua pöytäkirjantarkastajaa, jotka samalla toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina, jollei kokous muuta päättä.

Päätösehdotus:

Hallitus valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa, jotka toimivat tarvittaessa myös ääntenlaskijoina.

Päätös:

§ 45 KOUKSEN TYÖJÄRJESTYKSEN HYVÄKSYMINEN

Hallintosäännön mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Päätösehdotus:

Esityslista hyväksytään kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös:

§ 46 AJANKOHTAISET ASIAT

§ 47 KUNTARAHOITUKSEN LUOTON 20026/20 LUOTON EHTOJEN MUUTOKSET

Luotonantajalla on oikeus määrittää luoton marginaali viiden vuoden välein korontarkistuksen yhteydessä. Luotonantaja on määrittänyt marginaalin 7.5.2025 alkaen 0,32 %.

Ehdotus (Yhtymähallituksen puheenjohtaja)

Yhtymähallitus hyväksyy liitteenä olevan velkakirjan liitteen.

Päätös:

§ 48 VUODEN 2024 TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

Kuntayhtymän tilinpäätöksen laatimisessa noudatetaan kuntalain sekä soveltuvin osin kirjanpitolain ja -asetuksen säännöksiä. Kuntalain mukaan tilinpäätös on laadittava maaliskuun loppuun mennessä ja annettava se tilintarkastajan tarkastettavaksi sekä tilintarkastuksen jälkeen saatettava valtuuston käsiteltäväksi kesäkuun loppuun mennessä. Tilinpäätökseen kuuluvat tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma ja niiden liitteenä olevat tiedot sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus.

Kuntayhtymän tilikausi on kalenterivuosi. Tilikaudelta laadittava tilinpäätös on saatettava jäsenkuntien valtuustojen käsiteltäväksi tilikautta seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä. Tilinpäätöksen allekirjoittavat hallituksen jäsenet ja esittelijä.

Kuntalain mukaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot kunnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja rahoituksesta sekä toiminnasta. Toimintakertomuksessa tulee antaa selvitys valtuuston asettamien toiminnan ja talouden tavoitteiden toteutumisesta ja tehtävä esitys tilikauden tuloksen käsittelystä.

Kuntayhtymässä tilinpäätöksen allekirjoittavat kuntayhtymän hallitus. Tarkastuslautakunta antaa jäsenkuntien valtuustoille arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset. Arviointikertomus käsitellään jäsenkuntien valtuustoissa tilinpäätöksen yhteydessä. Vuoden 2024 tilinpäätös ja toimintakertomus on liitteenä 2.

Tilinpäätöksen vertailukelpoisuudesta edellisen vuoden vastaavaan: Tilinpäätös on laadittu niin, että kunnilta perityt maksuosuudet on kohdistettu kustannuspaikoille kustannusten mukaisesti. Valtiokonttorin raportointi edellytti tätä tilastokelpoisen aineiston muodostamiseksi.

Tilikaudella oli toimintatuloja tuloslaskeman mukaan 394 347,18 euroa. Toimintatulojen toteuma budjettiin verrattuna oli 99,2 %. Jäsenkunnilta ei peritty tilikauden aikana maksuosuuksia.

Toimintakuluja oli 258 283, 11 euroa ja toteuma budjettiin verrattuna oli 89,7 %. Suurimmat ylitykset arvioon tulivat kaukolämmön ja ICT-palvelujen tileille.

Kuntayhtymän taloudellinen asema

Taseen loppusumma on 1 274 598,11 euroa ja pankkitilien saldot yhteensä olivat 246 647,05 euroa. Omavaraisuusaste, joka mittaa alijäämän sietokykyä sitoumuksista pitkällä tähtäyksellä oli 50 %. Kuntayhtymän maksuvalmius oli hyvä koko vuoden. Vuoden lopussa kassan riittävyys oli 238 pv. Tämä johtuu pakollisten investointien laiminlyönnistä ja siirtämisestä myöhemmäksi, mikä on aiheuttanut ison kiinteistöriskin.

Jäsenkuntien valtuustoihin nähden sitovat erät toteutuivat v. 2024 seuraavasti:

	Talousarvio	Tilinpäätös
Jäsenkuntien maksuosuudet	0	- 23 527 (ylijäämä)
Pitkäaikaisten lainojen lyhennys	103 100	103 108
Tilikauden investoinnit	116 000	0

Kuntayhtymän tilikauden tulos ennen poistoja ja arvonalentumisia 118.000 €. Tilikauden ylijäämä on 23 527 €.

Kuntayhtymän perussopimuksen mukaan syntynyt ylijäämä tuloutetaan kunnille perussopimuksessa kirjatun omistususuuden mukaan

Ehdotus (Yhtymähallituksen puheenjohtaja)

1. toteaa, että kuntayhtymän tilinpäätös on 23.527 € ylijäämäinen
2. hyväksyy ja allekirjoittaa tilinpäätöksen,
3. esittää tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilintarkastajan tarkastettavaksi ja
4. tarkastaa tämän pykälän kokouksessa.

Päätös

§ 49 KIINTEISTÖKUNTAYHTYMÄN PURKAMISEEN LIITTYVÄT TOIMET

Kiinteistö kuntayhtymä § 19 06.03.2025

Kuntayhtymän perustama purkamisen valmistelutyöryhmä on kokoontunut 2 kertaa (**liitteessä 2 ja 3 muistiot kokouksista**).

Lisäksi on pyydetty FCG:ltä tarjous kiinteistönpidon yhtiöittämisselvityksistä (**liite 4**).

Selvitystyön tavoitteena on tarkastella yhtiöittämisen vaihtoehtoja ja niihin liittyviä riskejä painottaen juridista, verotuksellista ja yhtiön taloudellisen elinkelpoisuuden näkökulmaa.

Varsinainen purkuprosessi ei kuulu työnlaajuuteen, mutta prosessin kulkua voidaan mukailla vuonna 2023 tehdyllä purkuselvityksellä. Tässä selvityksessä kuitenkin ulkopuolinen konsultti tekee tiloihin arvonnääritykset, niin että tilat voivat toimia kannattavasti yhtiöittämisen jälkeen. Kuntayhtymän osuus yhtiöittämisselvityksestä on noin 3.500 €. Talousarvioon kohtaan hallitus on varattu rahoitus konsulttiselvitykseen.

Lisäksi hallinto-oikeus on ratkaisu valituksen Pelkosenniemen kunnan tekemästä päätöksestä kuntayhtymän yksipuolisesta purkamisesta. Päätös velvoittaa kuntayhtymän hallitusta ryhtyvän toimiin kiinteistö kuntayhtymän purkamiseksi vuoden loppuun mennessä.

Liitteet: Liite 2 Valmistelutyöryhmän muistio 2
 Liite 3 Valmistelutyöryhmän muistio 1
 Liite 4 FCG:n tarjous

Päätösehdotus:

Kuntayhtymän hallitus hyväksyy tarjouksen.

Hallituksen määräämä valmisteluryhmä osallistuu purkamiseen ja yhtiöittämiseen liittyviin toimiin ja raportoi edistyksestä hallitusta.

Kiinteistö kuntayhtymä tuli purkaa siinä aikataulussa, että se mahdollistaa kiinteistönpidon yhtiöittämisen vuoden 2026 alussa.

Hallitus evästää valmisteluryhmää purkuvalmistelussa.

Päätös: Päätösesitys hyväksyttiin.

07.05.2025

Valmistelutyöryhmä on kokoontunut kerran edellisen käsittelyn jälkeen (muistio liitteenä 3)

Kokouksessa sovittiin seuraavat etenemisvaihtoehdot.

1. Kiinteistöjen / tilojen realisointi esim. huutokauppa
2. Pelkosenniemen pääterveysasemalle lasketaan hinta 100 000 €, millä hinnalla kuntayhtymä myy kiinteistön Pelkosenniemen kunnalle. Savukoski ostaisi Savukosken tilat velkaan noin 240 000 €
3. Kunnat sopivat myöhemmin kuntayhtymän purkamisesta
4. Tilintarkastajalta pyydetään mielipidettä tasearvojen alaskirjaukseen
5. FCG:ltä on pyydetty tilojen arvonmääritykset

Valmistelupalaverissa keskustelu ajatus, että Pelkosenniemen kunta ostaa pääterveysaseman rakennukset 100.000 €:lla ja Savukoski Savukosken puolella olevat tilansa 240.000 €.

Pääterveysaseman kohdalla voi sekin olla liian suuri kiinteistöriski korjausten laiminlyöntien ja korjausvelan suhteettoman kasvun vuoksi. Kiinteistönpito tässäkin tapauksessa alkaisi pitkältä takamatkalta, ja riskinä on, että vuokralainen etsii itselleen toimivammat tilaratkaisut, jolloin perustettavalla kiinteistöyhtiöllä ei ole kykyä jatkaa toimintaa (**liitteessä 4** luonnostelua pääterveysaseman kiinteistöpidon kannattavuudesta, missä peruskorjausaikaa yritetään siirtää seuraavalle vuosikymmenelle, hoitamalla vain kaikkein akuuteimmat korjaustoimenpiteet).

Siksi on syytä myös etsiä muita ratkaisuja esim. ulkoistamalla toiminnot ja realisoimalla kiinteistön esim. julkisella huutokaupalla.

Tilintarkastajan kanssa asiasta on keskusteltu 16.4 tasearvojen alaskirjauksesta kiinteistökuntayhtymässä ja se osittain pienentäisi peruspääoman osuutta. Selkeimmältä tässä vaiheessa tuntuu siltä, että kuntayhtymä ensin luopuu tilaomaisuudesta ja toisessa vaiheessa purkaa kiinteistökuntayhtymän.

FCG:n kanssa käydään neuvottelut kiinteistöjen arvonmäärityksestä 5.5.2025.

Päätösehdotus (yhtymähallituksen puheenjohtaja)

Valmistelutyöryhmä valmistelee pääterveysaseman realisoimista julkisella huutokaupalla.

Päätös:

§ 50 MUUT ASIAT

§ 51 KOKOUKSEN LOPETTAMINEN