

Omistajaohjaus Keski-Karjalan Vanhustentaloyhdistys ry:n konkurssiin liittyen

Kunnanhallitus 17.11.2025 § 180

Keski-Karjalan vanhustentaloyhdistys hakeutui konkurssiin elokuussa. Sen seurauksena kunnalle lankesi maksettavaksi noin 150 000 euron suuruiset takausvastuut. Kunnanhallitus käsitteli tätä asiaa viimeksi kokouksessaan 15.9.2025 §:ssä 137.

Rääkkylän alueella on yhdistykselle kuuluneita asuntoja yhteensä 44 kappaletta, joiden käyttöaste tällä hetkellä on 72,3 %. Talot ja asunnot on rakennettu pääosin vuosina 1969 – 1973. Ne ovat peruskuntoisia ja sisältävät rakentamisajasta johtuen useita lähinnä kosteudenhallintaan liittyviä riskitekijöitä. Niin ikään PTS:n mukaisia korjauksia on jäänyt paljon tekemättä. Talot sijaitsevat kunnan vuokratonteilla.

Konkurssipesä on realisoimassa pesään kuuluvaa omaisuutta. Pantinhaltijana on valtiokonttori.

Samaan aikaan on todettava, että myös Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalot Oy:llä on ollut viime vuosikymmenten kysyntään nähden ylisuuri asuntokanta. Yhtiön lainoja on maksettu kunnan tuella pois ja taloja on sekä poistettu käytöstä että purettu niissä tapauksissa kun purkamiseen on saatu akordi lainojen osalta ja purkuavustus purkamiseen. Kunnan alueella on kuitenkin 11 tyhjää käytöstä poistettua rivitaloa. Näiden rakennusten purkukustannusten voidaan arvioidaan olevan noin 80 – 100 €/ m².

Vertailun vuoksi todettakoon, että Valtimon vanhustentukiyhdistys ajautui kuluvan vuoden keväällä maksukyvyttömään tilaan sillä seurauksella, että valtiokonttori irtisanoi lainat ja yhdistykselle kuulunut omaisuus pakkohuutokaupattiin. Tässä kaupassa 49 ennen yhdistykselle kuulunutta asuntoa myytiin noin 5 000 euron kauppahinnasta. Velkoja yhdistyksellä oli lähes 900 000 euroa. Tilannetta Rääkkylässä voidaan kiinteistökannan osalta pitää samankaltaisena. (tosin vertailutietoja rakennusten ja asuntojen kunnosta ei ole käytettävissä).

Valmistelija: kunnanjohtaja Esko Rautiainen, puhelin 040 105 3001 ja sähköpostitse esko.rautiainen(at)raakkyla.fi ja tekninen johtaja Jorma Berg, puhelin 0401054201 tai sähköpostitse jorma.berg(at)tohmajarvi.fi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus antaa Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokrataloille omistajaohjausmääräyksen, jonka mukaan yhtiön hallituksen tulee antaa kunnanhallitukselle laskelma siitä, että millä tavoin yhtiö voi hoitaa talouttaan ja selvitä velvoitteistaan seuraavan viiden vuoden aikana ilman isäntäkunnalta saatavaa apua, mikäli yhtiö hankkii omistukseensa konkurssipesälle nyt kuuluvaa omaisuutta.

Laskelmassa on esitettävä myös maksimihinta, jonka yhtiö voi maksaa konkurssipesälle kyseisestä omaisuudesta.

Päätös

Kunnanhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Rääkkylän Kiinteistöpalvelu Oy:n toimitusjohtaja Kalevi Harinen oli kokouksessa kuultavana asian käsittelyn aikana klo 18.15- 18.39.

Todetaan, että asukasrakenne on hyvin vanhusvoittoinen, mistä luonnollisesti seuraa lähes ylitsepääsemätön haaste säilyttää vuokra-asuntojen käyttöaste kannattavalla tasolla. Toisaalta vanheneminen vaatii vastaisuudessa asunnoilta mahdollisimman suurta esteettömyyttä.

Asuntojen kysyntä suuntautuu pieniin ja esteettömiin huoneistoihin, minkä syynä voitaneen pitää asumistukien korvausrajoja.

Todellinen riski olisivat myös keskenään kilpailevat vuokra-asuntomarkkinat tilanteessa, jossa asuntojen kysyntää ei juurikaan ole. Tällainen kilpailutilanne ei olisi kenenkään etu.

Taloudellisesti suurin riski koituu asuntojen tyhjentymisen myötä purkuvelan myötä. Tämä tulee ottaa huomioon, kun asiasta neuvotellaan ja sovitaan valtiokonttorin kanssa.

Valmistelija: kunnanjohtaja Esko Rautiainen, puhelin 0401053001 tai sähköpostitse esko.rautiainen(at)raakkyla.fi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää valtuuttaa Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalojen hallituksen tarjoamaan Keski-Karjalan Vanhustentaloyhdistys ry:n konkurssipesän Rääkkylässä sijaitsevista asutuista rakennuksista maksukykynsä mukaista hintaa ehdolla, että Valtiokonttori hyväksyy kaupan rahoituksen siten, että Vuokratalot ottaa vastattavakseen kauppasumman mukaisen osuuden konkurssipesään kohdistuvasta ARA-lainasta ja saa sovittua rahoitukselle maksukykynsä soveltuvan maksuohjelman. Mikäli sovittu kauppahinta on Rääkkylän asuntojen kysyntää vastaavalla tasolla, maksu voi tapahtua myös käteisellä.

Kunnanhallitus katsoo, että tarjottavan kauppahinnan tulee olla johdonmukaisessa linjassa Valtimolla aiemmin tänä vuonna tehdyn vastaavan kaupan kanssa eikä kaupan seurauksena saa olla lisääntyvää pääoman tarvetta emokunnalta.

Perustelut:

- Rääkkylässä on jo nyt ylisuuri vuokra-asuntokanta, joka on merkittävä taloudellinen riski
- kunnan väkiluvun ennustetaan laskevan nopeasti (- 2 - - 3 %/ vuosi) eikä kysyntää vuokra-asuntomarkkinoilla juurikaan ole
- kuntalaisten keski-ikä on jo nyt 66 vuotta
- nyt tarjolla oleva asuntokanta on peruskuntoista sisältäen erittäin suuren korjaus- ja purkuvelan
- kunnan jo maksama takausvelka 153 000 €.

Päätös

Keskustelun jälkeen kunnanhallituksen puheenjohtaja päätti muuttaa päätösehdotusta seuraavasti:

Kunnanhallitus päättää valtuuttaa Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalojen hallituksen tarjoamaan Keski-Karjalan Vanhustentaloyhdistys ry:n konkurssipesän Rääkkylässä sijaitsevista asutuista rakennuksista maksukykynsä mukaista hintaa ehdolla, että Valtiokonttori hyväksyy kaupan rahoituksen siten, että Vuokratalot ottaa vastattavakseen kauppasumman mukaisen osuuden konkurssipesään kohdistuvasta ARA-

lainasta ja saa sovittua rahoitukselle maksukykyensä soveltuvan maksuohjelman.

Mikäli konkurssipesä ei esitetyn kaltaista järjestelyä hyväksy, tuodaan asia uudelleen käsiteltäväksi kunnanhallitukselle.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asia käsiteltiin kunnanhallituksen puheenjohtaja Markku Laasosen selostuksen pohjalta.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Rääkkylän Kiinteistöpalvelu Oy:n toimitusjohtaja Kalevi Harinen oli kokouksessa kuultavana asian esittelyn aikana klo 18.41 – 19.00.