

Valtuustoaloite uuden kiinteistöyhtiön perustamiseksi

KV 27.01.2025 § 7

Terve! Pälkäne valtuustoryhmä esittää kunnanhallitukselle uuden kunnan 100 %:sti omistaman osakeyhtiömuotoisen kiinteistöyhtiön perustamista. Yhtiön tarkoituksena olisi rakennuttaa ja myydä uusia asuntoja niistä kiinnostuneille.

Valtuustoaloite merkitään pöytäkirjan liitteeksi.

Käsittely kokouksessa Puheenjohtaja totesi, että valtuustoaloite on jätetty hallintosäännön 136 §:n mukaisena aloitteena, ja että valtuusto päättää lähettää valtuustoaloitteen kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Päätös Kunnanvaltuusto merkitsi valtuustoaloitteen tiedoksi ja lähetti sen kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

KH 17.02.2025 § 26

Terve! Pälkäne valtuustoryhmä esitti 27.1.2025 valtuuston kokouksessa jättämässään valtuustoaloitteessa, että kunta perustaisi uuden kiinteistöyhtiön, joka rakennuttaisi ja myisi uusia asuntoja aikoinaan Luopioisten kunnan toteuttaman ”sadan tonnin talo” -projektin periaatteella, mutta hiukan muutettuna.

Toimivallan peruste Hallintosääntö 136 §

Valmistelija Mikko Salmela, hallintojohtaja
p. 050 523 1233, mikko.salmela@palkane.fi

Esitys Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää merkitä aloitteen tiedoksi, ja lähettää sen teknisten palveluiden sekä hallinto- ja talouspalveluiden yhdessä valmisteltavaksi 31.10.2025 mennessä.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 17.11.2025 § 211

Terve! Pälkäne -valtuustoryhmä on 27.1.2025 antanut valtuustoaloitteen, jossa esitetään, että kunnanhallitus valmistelisi ja esittäisi kunnanvaltuustolle uuden kiinteistöyhtiön perustamista. Yhtiön tehtävänä olisi rakentaa ja sen myötä myydä tai vuokrata taloja/ asuntoja viitaten aikoinaan Luopioisten kunnassa toteutettuun ”sadan tonnin talo” -projektiin. Valtuustoaloitteessa esitetään, että yhtiö olisi osakeyhtiömuotoinen, 100 %:sti kunnan omistama ja sen alkupääoma saataisiin Vohlisaaren kunnallistekniikkaan tarkoitetusta vuoden 2025 määrärahasta. Vohlisaaren kaavan osalta esitetään uutta tarkastelua edullisempien vaihtoehtojen löytämiseksi kunnallistekniikalle ja yhdyskuntajätteen käsittelylle.

Kuntalain (410/2015) 7 § mukaan kunta voi ottaa hoitaakseen muitakin kuin itsehallintoonsa kuuluvia tehtäviä. Edelleen kuntalain 126 § mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, on kunnan annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan,

yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Asuntojen rakentaminen sekä myyminen tai vuokraaminen eivät ole kunnan lakisääteisiä tehtäviä. Mikäli kunta päättäisi lähteä rakentamaan taloja myytäväksi tai vuokrattavaksi, tulisi sen näin ollen yhtiöittää kyseinen toiminta.

Yllä kuvatun kiinteistöyhtiön perustamisessa on joitakin haasteita. Perustettavalle yhtiölle tulisi osoittaa merkittävä alkupääoma talon/ talojen rakentamiseen. Yhden talon rakentamiseksi ei lienee olisi järkevää yhtiötä perustaa, joten jos oletetaan, että rakennettaisiin vaikka neljä (4) pienehköä, n. 100 m²:n omakotitaloa myytäväksi, tulisi alkupääoman olla vähintään miljoona euroa riippuen yhtiön toimintakonseptista tai sitten talot toteutettaisiin yksi kerrallaan, jolloin edellisestä talosta saadun myyntituoton turvin rakennettaisiin seuraava talo. Vuokrausmallissa alkupääoma tulisi olla suurempi, koska talon hinta saadaan takaisin vasta pitkällä aikavälillä.

Rakentaminen ei ole kunnan ydintehtävää. Mikäli kiinteistöyhtiö perustettaisiin, tulisi sen toimintamallin osalta ratkaista, olisiko yhtiöllä omaa henkilökuntaa rakentamiseen vai toimisiko se vain niin sanotusti talopakettien ostajana ja myyjänä. Jälkimmäinen vaihtoehto olisi oletetumpi ja kustannustehokkaampi malli, eli yhtiö tilaisi talopaketin niin sanotusti avaimet käteen -mallilla joltain talonvalmistajalta ja myisi talon valmiina eteenpäin. Tässäkin tapauksessa yhtiö tarvitsisi jonkun pyörittämään hallintoa, rakennuttamista sekä valmiiden talojen myyntiä.

Lähtökohtaisesti ajatus siitä, että Pälkäneelle saataisiin uusia taloja rakentava ja myyvä yhtiö, on houkutteleva. Kunnassa myyntiin tuleva asuntokanta on pääasiassa kohtuullisen iäkästä ja silloin, kun myyntiin tulee uudehkoja, hyvän hinta-laatu-suhteen omaavia omakotitaloja, menevät ne kohtuullisen nopeasti kaupaksi. Kysyntää näin ollen voisi olla ja kunnan tonttivaranto mahdollistaisi hyvin uusien talojen rakentamisen. Toisaalta kunta kuitenkin ottaisi yhtiön kautta ehkä tarpeettomankin riskin, mitä sen ei ole pakko ottaa. Yhtiön elinkelpoisuudesta tulisi tehdä tarkka taloudellinen mallinnus, jossa huomioitaisiin mahdollisten riskien toteutuminen. Riskit tulisi huomioida myytävien talojen hinnoittelussa.

Kunta on vuokrannut Tampereen seudun ammattioppilaitos Tredulle kaksi omakotitonttia kuntakeskuksesta. Tredu on tehnyt päätöksen omakotitalojen rakentamisesta myyntiin kyseisille tonteille opiskelijatyönä. Tredu aloittaa ensimmäisen rakennusprojektin elokuussa 2026. Tredu ikään kuin pilotoi Pälkäneellä mallia, jossa julkisrahoitteinen yhteisö rakentaa myyntiin omakotitalot. Jos Tredun projekti onnistuu hyvin ja omakotitaloille näyttäisi olevan kysyntää, voisi kunta harkita tätä aloitetta uudelleen, mikäli sen kassavarat mahdollistaisivat yhtiön alkupääoman rahoittamisen ja toimintaan liittyvän riskin ottamisen.

Toimivallan peruste

Kuntalaki 410/2015 § 14

Valmistelija

Pauliina Pikka, kunnanjohtaja
p. 040 573 6390, pauliina.pikka@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se

1. ottaa tiedoksi yllä olevan valmistelun valtuustoaloitteeseen.
2. toteaa, että valtuustoaloite ei aiheuta toimenpiteitä tällä hetkellä.

3. toteaa valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KV 24.11.2025 § 72
54/00.01.00.02/2025

Esitys

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto päättää

1. ottaa tiedoksi yllä olevan valmistelun valtuustoaloitteeseen.
2. todeta, että valtuustoaloite ei aiheuta toimenpiteitä tällä hetkellä.
3. todeta valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.