

# Rautjärven kunnan kiinteistöpoliittinen ohjelma 2022-2024 ja selvitys kuntakonsernin asumisen järjestämisestä

Eymplk 17.11.2021 § 94

Valmistelija

Juho Jylhä, tekninen johtaja  
p. 0400 654 897, juho.jylha@rautjarvi.fi

Kiinteistöpoliittisen ohjelman laatiminen on Rautjärven kuntastrategian mukainen toimenpide. Kiinteistöpoliittinen ohjelma laaditaan seuraaville kolmelle vuodelle ohjaamaan kiinteistöjen ylläpitoa ja käyttöä. Ohjelmaa päivitetään suunnittelukauden aikana vastaamaan kiinteistöjen käyttöön mahdollisesti tulevia muutoksia. Edellinen ohjelma on laadittu vuosille 2019-2021 ja siinä määritellyt toteuttamiskelpoiset toimenpiteet valmistuvat kuluvan vuoden loppuun mennessä.

Edellisten ohjelmien toimenpiteillä on siivottu kunnan kiinteistökantaa. Kunnan ydintoiminnan kannalta turhista ja vähällä käytöllä olleista kiinteistöistä on pyritty luopumaan erilaisin toimenpitein. Viime ohjelmassa on pyritty ottamaan kantaa kuntakonsernin vuokra-asumisen järjestämiseen ja vuokrataloyhtiön vahvistamiseen. Toimenpiteet em. tavoitteiden toteuttamiseksi ovat kuitenkin jääneet suhteellisen vähäisiksi. Tilanne on viime aikoina edelleen heikentynyt erityisesti Simpeleen alueella. Asunnoista on markkinoilla ylitarjontaa ja kuntakonsernin asuntojen käyttöasteet ovat laskeneet. Nyt laaditussa ohjelmassa pääpaino on vuokra-asumisen järjestämisessä ja ohjelman toimenpiteet painottavat suurelta osin asumisen kiinteistöihin.

Kuntakonsernin omistamat kiinteistöt ovat osana ohjelmaa laaditussa kiinteistösalkussa jaoteltuna rakennustyyppien mukaisesti. Jokaiselle kiinteistölle on perustietojen lisäksi annettu arvio kiinteistön kunnosta (0–5), ta-searvo, selvitys kiinteistön puutteista vioista tai muista kiinteistöön liittyvistä merkittävistä asioista sekä esitys kiinteistön tulevasta käytöstä (toimenpidesuunnitelma). Kiinteistösalkku on aiemmista ohjelmista poiketen jaettu selvyuden vuoksi kahteen osioon; Kuntakonsernin asumisen kiinteistöt ja muut kiinteistöt. Ohjelmassa ovat mukana myös myyntiin soveltuvat maa- ja metsätilat. Rautjärven aseman koulurakennus on nostettu ohjelmassa omaksi kohdaksi, koska kiinteistön hyödyntäminen on merkittävä asia toiminnallisesti kuin taloudellisestikin.

Oheisena:

- Kiinteistösalkku asumisen kiinteistöt 2022-2024
- Kiinteistösalkku kiinteistöt 2022-2024

Toimenpide-ehdotukset ovat kiinteistösalkkujen tavoin jaoteltu kahteen osioon.

## **Kuntakonsernin asumisen kiinteistöjen toimenpide-ehdotukset:**

1. Rautjärven Vuokratalot Oy:n luopuu Ilmarinkatu 18 ja Asemakatu 3 taloista ja ARA:lta haetaan avustukset purkukustannuksiin.
2. Mustikkapolun vanhustentalot siirretään apporttina Rautjärven kunnalta Rautjärven Vuokratalot Oy:lle.
3. Rautjärven Vuokratalot Oy:n lainat järjestellään ja kilpailutetaan elokuun 2022 koronvaihtohetkestä eteenpäin.

4. Rautjärven kunnan omistukseen jäävät vuokra-asuntokohteet vuokrataan vastiketta vastaavalla vuokralla Rautjärven Vuokratalot Oy:lle ja vuokrasopimukset siirtyvät yhtiölle.
5. Simpeleentie 40 rivitalo (Kivijärvi) puretaan myöhemmin sovittavalla aikataululla.

Simpeleen alueella on tällä hetkellä liikaa Rautjärven kunnan tarjoamia vuokra-asuntoja kysyntään nähden. Jotta aidosti on mahdollista päästä vähintään 90 % asuntojen käyttöasteeseen tulee Simpeleen taajaman vuokra-asuntojen tarjontaa vähentää n. 35 asunnolla. Toimenpiteiden talousvaikutuksia on mallinnettu Inspira Oy:n laatiman skenaariotyökalun avulla.

Rautjärven vuokratalot Oy:n tarjonnasta suurin osa on 2 h+k ja 3 h + k pääosin saunallisia rivitaloasuntoja, jotka on rakennettu 1990-luvulla. Näiden asuintalojen poistaminen kunnan asuntokannasta johtaisi merkittävästi ehdotettua suurempiin tappiokirjauksiin.

### **Muiden kiinteistöjen toimenpide-ehdotukset:**

1. Karhunpesän moduulipäiväkodin vuokrasopimusta jatketaan vähintään kolmella vuodella.
2. Varhaiskasvatuksen sekä esi- ja alkuopetuksen tilojen rakentamista rakennuksen itäsiipeen siirretään ja toteuttamista tarkastellaan seuraavan kerran ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Koulurakennuksen eteläsiipi poistetaan käytöstä ja toiminnot siirretään muihin tiloihin.
3. Asemanseudun kirjasto siirretään koulutusluokkaan talousarviovuonna 2022, mikäli tilojen nykyisten käyttäjien kanssa päästään sopimukseen ja käyttäjille voidaan osoittaa korvaavat tilat.
4. Leirimajaa ei aseteta tässä vaiheessa myyntiin huutokauppaan vaan sille pyritään löytämään toimijaa välittäjän avulla niin, että alkuvaiheessa alue vuokrattaisiin määräaikaisella sopimuksella, johon liittyisi optiona mahdollisuus ostaa alue, kun yleiskaavan muutoksessa edellytykset toiminnan kehittämiseksi on varmistettu.
5. Asemanseudun halli asetetaan myyntiin huutokaupalla.
6. Toteutetaan Komppaniapäällikön talon muutos sotahistoriakeskukseksi. Kotiseutumuseo siirretään tulevaan sotahistoriakeskukseen ja Terveystalo puretaan/pyritään hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan alueen kehittämisessä.
7. Kuusikorpi (Paljasuon ent. turvetuotantoalue) tila myydään.
8. Ent. teknisen varikon tiloja markkinoidaan yritystiloina.

Esittelijä

Tekninen johtaja Jylhä Juho

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta tekee valmistelussa esiteltyihin toimenpide-ehdotuksiin korjaus- ja muutosesitykset ja esittää ne edelleen kunnanhallitukselle.

Elinympäristölautakunta hyväksyy kiinteistösalkut ja esittää ne hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle.

Päätös

Elinympäristölautakunta hyväksyi kiinteistösalkut ja esittää ne edelleen hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle.

Lisäksi lautakunta päättää, että esitettyihin toimenpide-ehdotuksiin lisätään Mustikkakadun B-talon purkaminen suunnittelukauden aikana, mikäli se on taloudellisesti mahdollista. Ilmarinkatu 18 kerrostalon purkamisen

vaihtoehtona lautakunta esittää kiinteistön tarjoamista ulkopuoliselle toimijalle esimerkiksi "senioritaloksi".

Kh 07.12.2021 § 242  
194/10.03.02.01/2021

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja  
p- 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Elinympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen selvitys kuntakonsernin asumisen järjestelystä on saatettu valmiiksi.

Selvityksen toimenpide-ehdotukset ovat pysyneet entisenä, mutta niitä on hieman muotoiltu:

1. Rautjärven Vuokratalot Oy:n luopuu Ilmarinkatu 18 ja Asemakatu 3 taloista ja ARA:lta haetaan avustukset purkukustannuksiin.
2. Mustikkapolun vanhustentalot siirretään apporttina tasearvolla Rautjärven kunnalta Rautjärven vuokratalot Oy:lle.
3. Rautjärven vuokratalot Oy:n lainat järjestellään ja kilpailutetaan elokuun 2022 koronvaihtohetkestä eteenpäin.
4. Rautjärven kunnan omistukseen jäävät vuokra-asuntokohteet vuokrataan kustannuksia (vastiketta) vastaavalla vuokralla Rautjärven vuokratalot Oy:lle ja asukkaiden vuokrasopimukset siirtyvät yhtiölle.
5. Kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaisesti poistettavien asuntojen asukkaille tarjotaan asunnot muista kuntakonsernin omistamista kohteista.

Toimenpide-ehdotuksessa ei ole huomioitu elinympäristölautakunnan vaihtoehtoista esitystä Tuominotkon tarjoamiseksi ulkopuoliselle toimijalle esim. senioritaloksi edellyttäisi Mustikkapolun (Mäntylä) vanhustentalojen poistamista vuokrauskäytöstä, jotta asuntokannan vähenemistavoite voidaan saavuttaa. Tällöin kunnan tulisi kirjata noin 250.000 euron tappiokirjaus ja edellyttää 400.000 € peruskorjauksen loppuun saattaminen Tuominotkossa.

Tässä markkinatilanteessa olisi epätodennäköistä, että Tuominotkon kauppahinta nousisi nykyiseen tasearvoonsa, jolloin Rautjärven Vuokratalot Oy joutuisi kuitenkin tekemään arvonalennuksen taseeseensa.

Selvityksessä ei tarkemmin ole otettu kantaa Rautjärven Asemanseudun vuokra-asumisen järjestelyihin poistuvien asuntojen korvaamiseksi. Skenaarion perusteella järjestelyihin olisi käytettävissä runsaat 1,0 M€ euroa, jos rakentaminen muutoin osoittautuu kannattavaksi.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kiinteistöpoliittisen ohjelman kiinteistösalkut ja Rautjärven kuntakonsernin asumisen järjestämisen selvityksen toimeenpantavaksi.

Päätös

Hyväksyttiin.