

## Rautjärven Vuokratalot Oy:n toiminnan järjestäminen

Kh 05.09.2022 § 139  
120/00.01.02/2022

Valmistelija

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

Rautjärven kunnan toiminnan järjestämisen suunnitelmassa on lähdetty siitä, että Rautjärven Vuokratalot Oy:n toimintamallia uudestetaan niin, että yhtiö voi lähteä hakemaan dynaamista kasvua.

Vs. hyvinvointijohtaja on raportoinut ongelmista ja ratkaisuvaihtoehdoista hyvinvointilautakuntaa, joka osaltaan on hyväksynyt esityksen. Esitys on Cloud Meetingissä kunnanhallituksen tiedostossa.

Rautjärven Vuokratalot Oy:n perusongelma on kassavirran riittämättömyys yhtiön vaatimien toimenpiteiden rahoittamiseen. Perussyynä tähän on pitkäaikaisten lainojen lainanhoitokulujen taso, jota on nyt haettu helpotusta kunnan takaamien lainojen järjestelyllä. Yhtiön lainamäärän korkea taso taas johtuu 1980 – ja 1990 lukujen taitteessa rakennettujen rivitalojen ARA:n lainoituksesta, jossa korkoja pääomitettiin niin, että lainamäärä kasvoi yli rakennusten teknisen arvon.

Yhtiön olisi ollut toiminnan nykyisellä asuntokannallaan mahdollisuus selvittää vastuistaan yli 95 % käyttöasteella. Tosiasiasuhteissa kuitenkin viimeiseen 15 vuoteen käyttöaste ei ole ylittänyt 80 % tasoa. Lisäksi Tuominotkon kiinteistön peruskorjaus esteettömän asumisen mahdollistavaksi on osoittautunut kannattamattomaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Tämä on johtanut moniongelmaiseen tilanteeseen.

Yhtiön toiminnan oikaiseminen vaatii useita toimenpiteitä:

- Yhtiön toiminnan kannattavaa volyyymiä on kasvatettava
- Yhtiö luopuu kannattamattomista kohteistaan ja hakee ARA:n purkuavustusta
- Vuokrataso on määriteltävä kohdekohtaisesti kattamaan omakustannusta
- Asuntojen peruskorjaus on käynnistettävä suunnitelmallisesti
- Toiminnan johtamisen määrätietoisuutta.

Kunnan näkökulmasta kunnan omistamien asuntojen siirto yhtiölle on järkevää, koska lainasäädäntö vaatii, joka tapauksessa eriyttämään vuokraustoiminnan. Lisäksi yhtiön järjestäminen niin, että myös muut sosiaalista asumista tarjoavat yhteisöt voisivat liittyä yhtiön omistajiksi mahdollistaisi volyymin kasvattamisen.

Uusien asuntojen siirtämisessä kunnalta yhtiön omistuksen tasearvolla on kuitenkin se ongelma, että erityisesti asunto-osakkeiden, joihin on viime vuosien aikana tehty peruskorjauksia, tasearvot ylittävät niiden käyvän arvon ja lisäksi osakkeissa voi olla jäljellä yhtiölainaa. Jotta siirto voidaan tehdä tasearvolla niin, että se ei johtaisi yhtiötä ongelmiin, on myyjän hyväksyttävä velvollisuus niiden takaisinostoon tai tehtävä tai yliarvostusta vastaava sijoitus varsinaiseen osakepääomaan. Osakepääomasijoitus vahvistaa yhtiön vakavaraisuutta ja maksuvalmiutta.

Kun yhtiöön otetaan uusia osakkaita niin myös niiden on vastaavasti sitouduttava joko takaisinostovelvoitteeseen tai tehtävä vastaava sijoitus osakepääomaan nimellisen osakesijoituksen lisäksi.

Rautjärven kunnan siirtyvien kohteiden yliarvostus on tällä hetkellä noin 250.000 euroa.

Toiminnallisesti kunnalle jää oikeus päättää asukasvalinnoista ja valvoa yhtiön toimintaa ARA säännösten toteuttamiseksi.

Asuntojen myynti toteutettaisiin siten, että tasearvon mukaisesta kauppahinnasta 50 % sijoitetaan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP) ja loppuosa annettaisiin korollisena vakuudettomana lainana yhtiölle. Siltä osin, kun kiinteistöt siirtyvät tehdään tonteista 30 – 50 vuoden maanvuokrasopimukset.

Rautjärven kunnan erityisenä rasitteena olevat lainojen omavelkaiset takaukset järjestettäisiin siten, että ne kohdistuvat nykyisiin kiinteistöihin, jolloin nykyinen vastavakuus kohdistuu nykyisiin kiinteistöihin ja Rautjärven kunnalle ei tarvitse näiden osalta erikseen määritellä mitään takaisinostovelvoitetta.

Muutoksen toteuttamiseksi on tarpeen vaihtaa Rautjärven Vuokratalot Oy:n toimitusjohtaja.

Vs hyvinvointijohtajan selostaa asiaa kokouksessa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Rautjärven Vuokratalot Oy:n kehittämistoimenpiteiden valmistelun selostuksessa esitettyjen toimenpiteiden mukaisesti ja on valmis tekemään yhtiöön asuntojen yliarvostusta vastaavan osakepääomasijoituksen.

Omistajaohjauksena Rautjärven Vuokratalot Oy:n hallitukselle kunnanhallitus toteaa, että yhtiön ja kuntakonsernin edun mukaisesti on syytä järjestää toimitusjohtajan tehtävät uudelleen.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen seuraavasti täydennettynä:

Kunnanhallitus hyväksyy Rautjärven Vuokratalot Oy:n kehittämistoimenpiteiden valmistelun selostuksessa esitettyjen toimenpiteiden mukaisesti ja on valmis tekemään yhtiöön asuntojen yliarvostusta vastaavan osakepääomasijoituksen tai vastaavalla summalla alaskirjauksen.

Omistajaohjauksena Rautjärven Vuokratalot Oy:n hallitukselle kunnanhallitus toteaa, että yhtiön ja kuntakonsernin edun mukaisesti on syytä järjestää toimitusjohtajan tehtävät uudelleen valmistelun yhtenäistämisen vuoksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Liisa Terävä ja Taina Lonka poistuivat esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän pykälän käsittelyn ajaksi.