

Rautjärven Vuokratalo Oy:n toiminnan järjestäminen ja kunnan vuokra-asuntojen siirto yhtiölle

Kh 28.11.2022 § 211
144/02.07.01/2022

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi
Sabah Samaletdin, vs. hyvinvointijohtaja
p. 0407 002 941, sabah.samaletdin@rautjarvi.fi

Nykyisellään kunnan asuntovuokraaminen on hajautunutta. Keskittämällä asuntokannan hallinnointia sekä toiminnan kehittämistä, toiminta saadaan tehokkaammaksi. Selkeä enemmistö kuntakonsernin vuokrattavista asunnoista ovat Rautjärven Vuokratalot Oy:n omistuksessa ja pienempi osa asunnoista on suoraan kunnan omistuksessa.

Omistuksen keskittäminen on yksi osa, jolla saadaan vuokraustoimintaa kustannustehokkaammaksi ja asuntokohteiden kehittäminen mukailee paremmin paikallista asuntotarpeen muutosta. Kun Rautjärven Vuokratalot Oy:n kohtuullisesti kannattava asuntovuokraus on rakenteellisesti turvattu, kykenee se lyhentämään kunnan myöntämiä lainoja samalla, kun yhtiö lyhentää kuntakonsernin ulkopuolisia lainoja. Kasvaessaan seuraavina vuosina, Rautjärven Vuokratalot Oy kykenee toimimaan edellä mainitun mukaisesti, samalla kun sillä riittää voimavaroja asuntokantansa laadun parantamiseen.

Vuokra-asuntojen tilannearviossa on tullut esille, että vuokrien nostopainetta kyetään lieventämään vahvistamalla yhtiön johtamista, kasvattamalla asuntokantaa kuntarajojen ulkopuolella ja panostamalla systemaattiseen toiminnan kehittämiseen. Samalla kehitetään yhdessä Rautjärven kunnan kanssa uusia asumismuotoja. Tässä haettaisiin yhteistyökumppaneiksi hyvinvointialuetta sekä ARA:aa. Kehittämistä tukisi aikasempaa aktiivisempi asukasdemokratian hyödyntäminen niin palautteen antajana kuin myös yhteisöllisyyden kasvattajana.

Toiminnan laajentuessa Rautjärven kunnan voimassa olevat takaukset kohdistetaan nykyisiin ja kunnalta siirtyviin asuntokohteisiin, joiden osalta kunta saa kiinnityksen vastavakuudeksi.

Vuokraustoiminnan tehokkaampi hallinnointi ja kehittäminen on selkeintä toteuttaa siirtämällä asunto-osake osakkeet sekä kaksi asunnoista koostuvaa kiinteistökohdetta Rautjärven Vuokratalot Oy:n omistukseen. Rautjärven Vuokratalot Oy maksaa siirtävästä omaisuudesta omilla osakkeillaan, eli apporttikauppana. Apporttikaupan ansiosta yhtiön omavaraisuusaste kasvaa, sillä kaupan kohteilla ei ole korollista velkaa. Apporttikaupan suunnittelussa on lähdetty siitä, että muiden kuntien tulee käyttää samaa rakennetta siirtäessään asuntokantaansa yhtiöön.

Apporttikaupan yhtenä osana on se, että Rautjärven Vuokratalo Oy:llä on mahdollisuus, mutta ei velvollisuutta, myydä asuntokohteet neljän vuoden aikana vain siinä tapauksessa, että kunta tekee kuntaliitoksen. Sen lisäksi yhtiöllä on mahdollisuus, mutta ei velvollisuutta, 14 vuoden kuluttua myydä asunnot takaisin kunnalle. Näin taataan myyvälle kunnalle kyky myydä kohteet tasearvoonsa. Rautjärven Vuokratalo Oy:n näkökulmasta ostohinta ei olisi liian korkea asuntojen vuokratuottoon nähden ja kaupasta syntyvää toiminnallista riskiä selkeästi kohtuullistetaan.

Rautjärven Vuokratalot Oy toimii markkinoilla ja voi siten tehdä yhteistyötä muiden asumispalveluita tarjoavien yritysten kanssa ilman rajoituksia, mutta markkinoilla toimiminen rajaa kunnan mahdollisuuksia tuottaa sille palveluita. Toiminnan suunnittelussa on lähdetty siitä, että se käyttää suunnitellun Palvelu Oy:n palvelua. Jos toiminta kehittyy lähivuosina suunnitellun mukaisesti, mahdollistaa se Palvelu Oy:n suurempaa käyttöä. Näin Palvelu Oy:llä olisi entistä paremmat mahdollisuudet rautjärveläisten työllistämiseen.

Apporttikaupan kohteiden periodin 1-8/2022 tulot olivat 130 tuhatta euroa, kun viime vuoden vastaavana ajankohtana olivat 132 tuhatta euroa. Vastaavina ajankohtina toimintakate oli 33 tuhatta ja 55 tuhatta euroa. Hallinnonkuluja ei kohdisteta kiinteistökohtaisesti ja siksi ne eivät ole huomioitu tässä toimintakatelaskelmassa. Tilikauden tulos periodilla 1-8/2022 oli - 7 tuhatta euroa ja 1-8/2021 se oli +10 tuhatta euroa.

Yhtiölle myytävät osakkeet ovat seuraavista kiinteistökohteista:

	Tasearvo €
- As Oy Roihantie 3	36 700,10
- As Oy Laikko	42 955,20
- As Oy Simpeleen Jussinkulman asunnot	358 282,85
- As Oy Kenraalintorni	16 238,54
- As Oy Livastintoivo	41 452,42
- As Oy Rautjärven toivo	57 300,02
- As Oy Ahomäki	

Yhtiölle myytäviä kohteita ovat:

- Mäntylän vanhustentalo	90 443,21
- Kuuselan vanhustentalo	9 251,92

Kunnalle jääviä asuntokohteita, joiden vuokraustoiminnan hallinto siirrettäisiin Rautjärven Vuokratalot Oy:lle

- Mustikkakatu 2 A
- Miettälän Reservikasarmialueen asunnot

Apporttia käytettäessä kunnan vuoden 2023 talousarviossa on varauduttu asunto-osakkeiden alaskirjaukseen 250.000 eurolla, jos tilintarkastaja katsoo, että omaisuus ei tuo vastaavaa arvio yhtiölle.

Vaikutusarviointeja täydennetään kokouksessa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että Rautjärven Vuokratalojen muutokset toteutetaan selostusosassa ja liitteessä kuvatulla tavalla. Muutokseen varaudutaan vuoden 2023 talousarviossa siltä osin, kun muutos vaikuttaa kunnan nettotulokseen.

Kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi tuodaan erikseen omaisuuden siirtämiseen ja sen järjestelyihin liittyvät asiat. Yhtiön ja kunnan välisten muutosten jälkeen kunnan talousarviota muutetaan toimenpiteiden vaikutusten mukaiseksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Sabah Samaletdin oli läsnä klo 16.15 -18.04.