

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

Kh 28.11.2022 § 211

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 mukaillee 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 siirtyvästä 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.

Kv 12.12.2022 § 46

Valmistelija	Eija Hämäläinen, hallintojohtaja, p. 040 354 0292, eija.hamalainen@rautjarvi.fi
Esittelijä	Kunnanhallitus
Päätösehdotus	<p>Kunnanvaltuusto hyväksyy Rautjärven Vuokratalojen muutokset toteutettavaksi selostusosassa ja liitteessä kuvatulla tavalla. Muutokseen varaudutaan vuoden 2023 talousarviossa siltä osin, kun muutos vaikuttaa kunnan nettotulokseen.</p> <p>Kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi tuodaan erikseen omaisuuden siirtämiseen ja sen järjestelyihin liittyvät asiat. Yhtiön ja kunnan välisten muutosten jälkeen kunnan talousarviota muutetaan toimenpiteiden vaikutusten mukaiseksi.</p>
Päätös	<p>Hyväksyttiin.</p> <p>Merkitään pöytäkirjaan, että kokouksesta poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) tämän pykälän käsittelyn ajaksi Teemu Europaeus, Liisa Terävä, Päivi Sivenius ja Taina Lonka. Puheenjohtajana toimi tämän pykälän kohdalla Pekka Lankinen.</p>

Kh 13.02.2023 § 30
144/02.07.01/2022

Valmistelija	<p>Harri Anttila, kunnanjohtaja p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi Sabah Samaletdin, vs. hyvinvointijohtaja p. 0407 002 941, sabah.samaletdin@rautjarvi.fi</p> <p>Rautjärven Vuokratalot Oy:n toiminnan muutoksen jatkovalmistelussa on käsitelty yhtiöjärjestyksen muutosta ja yhtiön toiminnan järjestämistä ohjaavan osakassopimuksen sekä asuntojen luovutuksen kauppakirjan sisältöä.</p> <p>Yhtiöjärjestyksestä selkiinnytään ja siitä poistetaan ne osat, joissa noudatetaan osakeyhtiölain perussääntelyä. Keskeiset yhtiöjärjestyksen muutokset</p> <ul style="list-style-type: none">- Yhtiön toimiala, jossa mahdollistetaan kiinteistöalan palvelujen tuottaminen- Osakepääoman korotus, jolla mahdollistetaan uudet omistajat ja asuntokohteiden vastaanotto- Yhtiön hallituksen kokoonpano <p>Osakassopimukseen otetaan tarkemmat määräykset yhtiön toiminnan järjestämisestä, joita noudatetaan kunnan omistajaohjauksessa ja myöhemmin sopien mahdollisten uusien omistajien kanssa.</p> <p>Yhtiön järjestelyissä halutaan erityisesti mahdollistaa se, että myyjät voi arvostaa myytävät asuntokohteet oman tasearvonsa mukaisesti eikä arvostuksessa ole tarpeen käyttää käyviä arvoja, joiden määrittely etenkin reuna-alueiden maaseutukunnissa johtaisi merkittäviin arvonalennuksiin ja siten tappiokirjauksiin.</p>
--------------	---

Tämän vuoksi apportin käyttämisestä on luovuttu, koska osakeyhtiölain mukaan apportti voi perustua ainoastaan käypään arvoon, josta on tehtävä erityiset selvitykset, jonka pohjalta tilintarkastajan on hyväksyttävä arvot. Kauppakirjalla omaisuus voidaan siirtää tasearvolla. Takaisinmyyntimahdollisuudella varmistetaan, että yhtiö voi luopua kannattamattomista kohteista, jos ne uhkaavat yhtiön vakavaraisuutta. Takaisinmyyntimahdollisuus on kirjattu kauppakirjaan.

Osakassopimuksessa on omistajilta siirtyvän omaisuuden siirtymistavaksi määritelty kauppa, jonka kauppakirjan ehtoja ovat:

1. Kauppahinta maksetaan yhtiön osakkeilla tai myyjän sijoituksella yhtiön vapaaseen omaan pääomaan
 - Yhtiön osakkeiden hinta määritellään ostajan oman pääoman suhteessa myyjän luovuttaman omaisuuden myyntihintaan.
2. Yhtiöllä on omaisuuden takaisinluovutusoikeus myyjälle,
 - Ennen fuusion toteuttamista, kun myyjä fuusioituu jonkun muun kanssa hallintaoikeuden siirtymistä seuraavan 48 kuukauden kuluessa.
 - Tasan 14 vuoden kuluttua, jos yhtiön vakavaraisuus on uhattuna myyjältä ostettujen asuntojen vuoksi.
3. Kohteisiin ei pääsääntöisesti kohdistu kiinnityksiä eikä velkaosuuksia
Poikkeukset:
 - Kiinteistökohtaiset sidotut lainat, joiden vakuutena kiinteistöt ovat tai joita ei voida maksaa pois ja ne ovat ostajan kannalta perusteltuja.
 - Myyjän takaamat lainat ja niiden kiinnitysvakuudet, jotka kohdistetaan myyjän luovuttamiin kohteisiin
4. Myyjä maksaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja kauppaan liittyvät muut kustannukset

Osakassopimuksessa on omistajien antamien lainojen ja takausten osalta määritelty, että ne kohdistetaan myyjän luovuttamiin kohteisiin ja niiden vakuudeksi annetaan näiden kohteiden (tasearvoa vastaava) kiinteistöpankki tai jälkipantti.

Kunkin uuden osakkaan, mukaan lukien Rautjärven kunnan myymät asunnot, on annettava yhtiölle asuntokohtaisesti laskettuna 22 – 25 %:lle asunnoista 97 % takaus viideksi (5) vuodeksi luovutushetkestä lukien.

Yhtiöjärjestykseen on otettu määräys lunastusoikeudesta sekä osakassopimuksen määräys etuosto-oikeudesta ja siihen liittyvästä myötämyyntioikeudesta. Näillä määräyksillä suojataan erityisesti vähemmistöosakkaiden oikeuksia.

Yhtiön hallituksessa on alkuvaiheessa 3 jäsentä ja henkilökohtaista varajäsentä. Uusille omistajille on varattu uudet paikat hallitukseen. Suunnitelman mukaan Rautjärven kunta asettaa aluksi kaksi jäsentä ja kutsuu hallitukseen yhden toimialaa tuntevan asiantuntijajäsenen.

Siltä osin, kun osakassopimuksessa ei toisin ole määrätty, yhtiössä noudatetaan Rautjärven kunnan konserniohjetta niin kauan, kun kunta on enemmistöomistajana.

Tarkoituksena on, että Rautjärven kunta myy Rautjärven Vuokratalo Oy:lle aiemmin määritellyt kohteet 31.12.2023 tasearvoilla ja muutoin niillä periaatteilla, jotka on määritelty osakassopimuksessa. Kauppahinnan

Rautjärven kunta sijoittaa Rautjärven Vuokratalot Oy:n osakepääomaan sekä sitoutuu mahdolliseen takaisinmyyntiin.

Vuokra-asunnot myydään vuokratontilla 30 - 40 vuoden vuokrasopimuksilla. Tonttivuokrien taso on laskettu 3 % pääomantuotolla Kuuselan osalta 3/m² myyntihinnan pohjalta 1.900 €/v. ja Mäntylän osalta 4/m² myyntihinnasta 1.940 €/v.

Oheisena olevia liitteitä voidaan päivittää vielä kunnanhallituksen kokoukseen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy:

- 1 Oheisen Rautjärven Vuokratalot Oy:n yhtiöjärjestyksen muutoksen.
2. Oheisen Rautjärven Vuokratalot Oy:n osakassopimuksen noudatettavaksi kunnan toiminnassa ja uusien osakkaiden osalta.
3. Oheisessa kauppakirjaluonnoksessa ja selostuksessa määritellyt kauppakirjanehdot noudatettavaksi.
4. Kiinteistöjen ja asuntojen myynnin tasearvoilla Rautjärven Vuokratalot Oy:lle sekä tonttien vuokrauksen.

Kunnanvaltuusto antaa valtuudet kunnanhallitukselle hyväksyä kunnan puolesta muutokseen liittyvät asiakirjat.

Päätös

Esittelijä esitti, että kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy:

- 1 Oheisen Rautjärven Vuokratalot Oy:n yhtiöjärjestyksen muutoksen.
2. Oheisen Rautjärven Vuokratalot Oy:n osakassopimuksen noudatettavaksi kunnan toiminnassa ja uusien osakkaiden osalta.
3. Oheisessa kauppakirjaluonnoksessa ja selostuksessa määritellyt kauppakirjanehdot noudatettavaksi.
4. Kiinteistöjen ja asuntojen myynnin tasearvoilla Rautjärven Vuokratalot Oy:lle sekä tonttien vuokrauksen.
5. Kauppahinnasta merkitään suunnatussa osakeannissa Rautjärven Vuokratalot Oy:n sidottuun osakepääomaan 50 % ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP) 50 %.

Kunnanvaltuusto antaa valtuudet kunnanhallitukselle hyväksyä kunnan puolesta muutokseen liittyvät asiakirjat.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän pykälän käsittelyn ajaksi esteellisinä poistuivat Liisa Terävä, Taina Lonka ja Sabah Samaletdin.