

Kunnan vuokra-asuntojen myynti

Kunnanhallitus 10.02.2025 § 30

Valmistelija

talous- ja henkilöstöjohtaja
Sanna-Mari Vesanen 044 3008 505

Reisjärven kunnanvaltuusto on 27.5.2020 § 43 hyväksynyt osana kunnan talouden tasapainottamisohjelmana ja konsernin omistajaohjauksena kunnan vuokra-asuntotoiminnan yhdistämisen yhdelle toimijalle. Tavoitteena on asuinhuoneistojen vuokrauksen keskittäminen yhdelle kunnalliselle toimijalle ja yhdelle ammatti-isännöitsijälle. Kunnan vuokra-asuntokanta ja asuntovuokrausvolyymi huomioiden kahden päällekkäisen organisaation ylläpitäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Lisäksi tulee huomioida kuntalain (410/2015) 15 luvun säännökset kunnan toiminnasta markkinoilla.

Asunnonvuokraustoiminnan siirtämistä on valmisteltu Vuokratalojen ja kunnan yhteisenä selvitystyönä. Kunnanhallituksen päätöksen 13.4.2022 § 103 mukaisesti kohteiden kuntotutkimukset toteutettiin syyskuussa 2022. Kohteiden taloustietoja ja teknisiä arvoja ja verotuksellisia seuraamuksia on selvitetty vuoden 2023 aikana. Lisäksi kunta on tilannut Inspira Oy:ltä selvityksen Vuokratalojen toiminnan ja kunnan omistajaohjauksen näkökulmasta sekä Vuokratalojen taloudellista mallinnusta tuleville vuosille. Loppuraportti Inspira Oy:ltä on saatu helmikuussa 2024.

Kunnalla on omistuksessa 107 vuokra-asuntoa, joista suurin osa on rakennuksina suoraan kunnan taseessa ja osa asunto-osakeyhtiömuotoisia. Osa asunnoista on hyväkuntoisia mutta osa vaatii peruskorjausta. Osa kohteista on aravarajoitusten alaisia ja näiden kohteiden osalta siirto vuokra-asuntoyhtiöön toteutetaan myöhemmin.

Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokratalot on perustettu vuonna 2018. Reisjärven kunnan omistusosuus yhtiöstä on 100%. Yhtiön omistuksessa on tällä hetkellä 2 rivitaloa (yhteensä 11 vuokra-asuntoa).

Kunnan vuokra-asuntokannan siirto Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokratalojen omistukseen tehdään vaiheittain vuoden 2025 aikana. Lähtökohtaisesti yhtiö ei jaa osinkoa vaan kunnan tuotto voi tulla jatkossa mm. kiinteistöverotuloina, palvelumaksutuottoina, korko- ja rahoitustuottoina ja maanvuokrina. Yhtiö voi myös hankkia kunnalta palveluita ostopalveluna.

Kunta myy kiinteistöt ja huoneistot liitteenä olevan laskelman mukaisesti. Myyntihintana on kiinteistöjen tase-arvot 31.12.2024, yhteensä 1 809 365,62 euroa. Kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta myöntää takauksen Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille Kuntarahoitukselta nostettavaan lainaan. Lainan vakuutena olisi kiinteistökiinnitys ja yleispanttaussopimus.

Lisäksi kunta myöntää Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille 150 000 euron pitkäaikaisen lainan varainsiirtoveron ja muiden aloituskulujen kattamiseksi. Laina myönnetään 10 vuoden maksuajalla ja kiinteällä 2,80 % korolla.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Matias Ojalehto
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että: - kunta myy Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille liitteessä olevat kiinteistöt ja sekä huoneistot. Myyntihinta yhteensä 1 809 365,62 euroa - kiinteistöjen tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Reisjärven vuokrataloille erillisillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrahinta on 0,14 €/m² - em. kohteiden vuokrasopimukset, tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle 1.5.2025 lähtien. - kunta myöntää Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille takauksen kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi nostettavaan lainaan - kunta myöntää Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille 150 000 euron pitkäaikaisen lainan varainsiirtoveron ja muiden aloituskulujen kattamista varten. Lainan korko olisi kiinteä 2,80 % ja maksuaika 10 vuotta - kunnanjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em. kohteiden kauppakirjat, tonttien vuokrasopimukset ja Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille myönnettävä lainasopimus
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle jatkovalmistelua varten. Oili Kiviranta ilmoitti olevansa asiassa esteellinen (HL 28.1 § kohta 5 yhteisöjääviys) ja poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kunnanhallitus 31.03.2025 § 71

Kunnan johtavat viranhaltijat ovat käyneet neuvotteluja vuokra-asuntojen siirtoon liittyen Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokratalojen hallituksen puheenjohtajan kanssa. Neuvottelujen tuloksena on päädytty toteuttamaan vuokra-asuntojen siirto osittain SVOP-sijoituksena ja osittain myyntinä.

Taulukko siirrettävistä kiinteistöistä on liitteenä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Matias Ojalehto
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että: - kunta myy Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille liitteessä olevat kiinteistöt ja sekä huoneistot. Myyntihinta yhteensä 1 810 000 euroa - kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 910 000 euroa ja myöntää yhtiölle lainan 900 000 euroa. Lainan korko 12kk Euribor ja laina-aika 25 vuotta (lyhennysvapaa 5 vuotta). Lainan vakuutena on Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokratalojen yrityskiinnitys. - kiinteistöjen tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Reisjärven vuokrataloille erillisillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrahinta on 0,14 €/m² - em. kohteiden vuokrasopimukset, tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle 1.6.2025 lähtien. - kunta myöntää Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille 200 000 euron

pitkäaikaisen lainan varainsiirtoveron ja muiden kulujen kattamista varten. Lainan korko 12 kk Euribor ja maksuaika 15 vuotta (lyhennysvapaa 1 vuosi)
- kunnanjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em. kohteiden kauppakirjat, tonttien vuokrasopimukset ja Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille myönnettävät lainasopimukset

Asian käsittely

Oili Kiviranta ja Ulla Pietilä ilmoittivat olevansa esteellisiä (HL 28.1 § kohta 5 yhteisöjääviys) ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa Teuvo Nyman ehdotti, että muutetaan päätösehdotusta siten, että kohtaan 2 kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 1 810 000 euroa, eli koko kauppahinnan verran ja muilta osin hyväksytään päätösehdotus. Arto Vähäsöyrinki kannatti Nymanin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu ehdotus, ratkaistaan asia äänestämällä. Pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Teuvo Nymanin ehdotusta kannattavat äänestävät EI.

JAA 3 ääntä: Sari Huuskonen, Tiina Nyman ja Harri Aho

EI 2 ääntä: Teuvo Nyman ja Arto Vähäsöyrinki.

Päätös

Kunnanhallitus päätti esittää valtuustolle, että:

- kunta myy Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille liitteessä olevat kiinteistöt ja sekä huoneistot. Myyntihinta yhteensä 1 810 000 euroa
- kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 910 000 euroa ja myöntää yhtiölle lainan 900 000 euroa. Lainan korko 12kk Euribor ja laina-aika 25 vuotta (lyhennysvapaa 5 vuotta). Lainan vakuutena on Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokratalojen yrityskiinnitys.
- kiinteistöjen tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Reisjärven vuokrataloille erillisillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrahinta on 0,14 €/m²
- em. kohteiden vuokrasopimukset, tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle 1.6.2025 lähtien.
- kunta myöntää Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille 200 000 euron pitkäaikaisen lainan varainsiirtoveron ja muiden kulujen kattamista varten. Lainan korko 12 kk Euribor ja maksuaika 15 vuotta (lyhennysvapaa 1 vuosi)
- kunnanjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em. kohteiden kauppakirjat, tonttien vuokrasopimukset ja Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille myönnettävät lainasopimukset

Valtuusto 07.04.2025 § 21
25/02.07.00/2025

Päätösehdotus

Valtuusto päättää, että:

- kunta myy Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille liitteessä olevat kiinteistöt ja sekä huoneistot. Myyntihinta yhteensä 1 810 000 euroa
- kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 910 000 euroa ja myöntää yhtiölle lainan 900 000 euroa. Lainan korko 12kk Euribor ja laina-aika 25 vuotta (lyhennysvapaa 5 vuotta). Lainan vakuutena on Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokratalojen yrityskiinnitys.
- kiinteistöjen tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Reisjärven vuokrataloille erillisillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrahinta on 0,14 €/m²

- em. kohteiden vuokrasopimukset, tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle 1.6.2025 lähtien.
- kunta myöntää Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille 200 000 euron pitkäaikaisen lainan varainsiirtoveron ja muiden kulujen kattamista varten. Lainan korko 12 kk Euribor ja maksuaika 15 vuotta (lyhennysvapaa 1 vuosi)
- kunnanjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em. kohteiden kauppakirjat, tonttien vuokrasopimukset ja Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille myönnettävät lainasopimukset

Asian käsittely

Oili Kiviranta ja Jarmo Kokkonen ilmoittivat olevansa esteellisiä (HL 28.1 § kohta 5, yhteisöjäävyys) ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajan avattua keskustelun Teuvo Nyman esitti, että muutetaan muutetaan päätösehdotusta siten, että kohtaan 2 kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 1 810 000 euroa, eli koko kauppahinnan verran ja muilta osin hyväksytään päätösehdotus. Nymanin esitystä ei kannatettu.

Päätös

Valtuusto päätti, että

- kunta myy Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille liitteessä olevat kiinteistöt sekä huoneistot. Myyntihinta yhteensä 1 810 000 euroa.
- kohteisen kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 910 000 euroa ja myöntää yhtiölle lainan 900 000 euroa. Lainan korko 12kk Euribor ja laina-aika 25 vuotta (lyhennysvapaa 5 vuotta). Lainan vakuutena on Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokratalojen yrityskiinnitys.
- kiinteistöjen tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Reisjärven vuokrataloille erillisillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrahinta on 0,14 €/ m²
- em. kohteiden vuokrasopimukset, tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle 1.6.2025 lähtien
- kunta myöntää Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille 200 000 euron pitkäaikaisen lainan varainsiirtoveron ja muiden kulujen kattamista varten. Lainan korko 12 kk Euribor ja maksuaika 15 vuotta (lyhennysvapaa 1 vuosi)
- kunnanjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em. kohteiden kauppakirjat, tonttien vuokrasopimukset ja Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille myönnettävät lainasopimukset.