

Kunnan vuokra-asuntojen myynti, vaihe II

Kunnanhallitus 22.09.2025 § 188

Valmistelija

talous- ja henkilöstöjohtaja
Sanna-Mari Vesanen 044 3008 505

Reisjärven kunnanvaltuusto on 27.5.2020 § 43 hyväksynyt osana kunnan talouden tasapainottamisohjelmaksi 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.

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 7.4.2025 § 21 hyväksynyt vuokra-asuntojen siirron koskien osaa kunnan omistamia vuokrakiinteistöjä -ja huoneistoja.

Toisessa vaiheessa Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille siirretään ARA-rajoituksen piirissä olevat vuokra-asunnot.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Matias Ojalehto

Päätösehdotus	Päätösehdotus annetaan kokouksessa.
Asian käsittely	Kunnanjohtajan kokouksessa annettu päätösehdotus: Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että: - kunta myy Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille liitteessä olevat kiinteistöt sekä huoneistot. Myyntihinta on yhteensä 1 447 950 euroa. - kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 1 000 000 euroa ja myöntää yhtiölle lainan 447 950 euroa. Lainan korko on 12 kk Euribor ja laina-aika 20 vuotta (lyhennysvapaa 5 vuotta). - kiinteistöjen kunnan omistuksessa olevat tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille erillisillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrahinta on 0,14€/m². - siirto toteutetaan, mikäli ARA-rajoitukset mahdollistavat siirron. Siirtoajankohta tarkentuu myöhemmin. - em. kohteiden vuokrasopimukset, tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle siirtohetkestä lähtien - kunnanhallitus antaa kunnanjohtajalle oikeuden neuvotella SVOP-sijoituksen ja lainan määrän suhteesta ennen valtuuston käsittelyä - kunnanjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em.kohteiden kauppakirjat, tonttien vuokrasopimukset ja Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille myönnettävän lainasopimuksen.
Päätös	Kunnanjohtajan kokouksessa annettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto 29.09.2025 § 70
25/02.07.00/2025

Päätösehdotus	Valtuusto päättää, että - kunta myy Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille liitteessä olevat kiinteistöt sekä huoneistot. Myyntihinta on yhteensä 1 447 950 euroa. - kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 1 000 000 euroa ja myöntää yhtiölle lainan 447 950 euroa. Lainan korko on 12 kk Euribor ja laina-aika 20 vuotta (lyhennysvapaa 5 vuotta). - kiinteistöjen kunnan omistuksessa olevat tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille erillisillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrahinta on 0,14€/ m². - siirto toteutetaan, mikäli ARA-rajoitukse mahdollistavat siirron. Siirtoajankohta tarkentuu myöhemmin. - em. kohteiden vuokrasopimukset, tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle siirtohetkestä lähtien - kunnanhallitus antaa kunnanjohtajalle oikeuden neuvotella SVOP-sijoituksen ja lainan määrän suhteesta ennen valtuuston käsittelyä. - kunnanjohtajan oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em. kohteiden kauppakirjat, tonttien vuokrasopimukset ja Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille myönnettävän lainasopimuksen.
Asian käsittely	Merkittiin, että valtuutettu Oili Kiviranta poistui esteellisenä (hallintolaki 28.1 § kohta 5, yhteisöjäävi).

Asiasta käydyn keskustelun aikana Sari Huuskonen esitti, että

päätösehdotuksesta poistetaan kohta:

- *kunnanhallitus antaa kunnanjohtajalle oikeuden neuvotella SVOP-sijoituksen ja lainan määrän suhteesta ennen valtuuston käsittelyä*
sekä päivitetään neuvottelujen tuloksen mukaisesti SVOP sijoituksen ja lainan osuus.

Jussi Paavola kannatti esitystä.

Valtuusto hyväksyi Sari Huuskosen muutosesityksen yksimielisesti.

Päätös

Valtuusto päätti, että

- kunta myy Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille liitteessä olevat kiinteistöt sekä huoneistot. Myyntihinta on yhteensä 1 447 950 euroa.
- kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi kunta sijoittaa yhtiön vapaan pääoman rahastoon (SVOP) 1 139 050 euroa ja myöntää yhtiölle lainan 308 900 euroa. Lainan korko on 12 kk Euribor ja laina-aika 20 vuotta (lyhennysvapaa 5 vuotta).
- kiinteistöjen kunnan omistuksessa olevat tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille erillisillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrahinta on 0,14€/ m².
- siirto toteutetaan, mikäli ARA-rajoitukse mahdollistavat siirron. Siirtoajankohta tarkentuu myöhemmin.
- em. kohteiden vuokrasopimukset, tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle siirtohetkestä lähtien
- kunnanjohtajan oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em. kohteiden kauppakirjat, tonttien vuokrasopimukset ja Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokrataloille myönnettävän lainasopimuksen.