

Kunnanhallitus
Kunnanhallitus

§ 187
§ 198

27.10.2020
09.11.2020

VUOKRA-ASUNTOJEN YHTIÖITTÄMISSELVITYS

155/02.06/2020

KH 27.10.2020 § 187

(Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Vesa Ellonen p. 040 626 7070)

Kunnan kiinteistö- ja vuokra-asuntostrategian 2020 – 2025 perusteella vuokra-asuntojen vuokraustoimintaa on tarkoitus kehittää liiketoiminnallisemmaksi ja tavoitella vuokraustoiminnan talouden tasapainotusta.

Vuokra-asuntostrategian toimeenpanemiseksi käynnistettiin valmistelu ja yhtiöittämisselvitys vuonna 2019. Osana yhtiöittämisselvitystä on tehty vuokra-asuntojen kuntokartoitus (kunnan palveluksessa olevat isännöitsijät), vuokra-asuntojen arvonmääritys (ulkopuolinen arvioija) ja hankittu yhtiöittämisen edellytyksiä kartoittava asiantuntijaselvitys (BDO).

Kunnan taseelle on eri aikoina eri syistä kertynyt yksittäisiä vuokra-asuntoja. Niitä on yhteensä 34 kappaletta. Niistä 13 on päätetty osana vuokra-asuntostrategiaa myytäväksi vuosien 2020 - 2025 aikana. Vuokra-asuntojen keskittäminen yhden yhtiön hallintoon voitaisiin aloittaa ko. asunnoista.

Pääosaa kunnan vuokra-asunnoista hallinnoi Koy Honkaura. Kunnan vuokra-asuntoja koskevan strategian toteuttamiseksi, vuokraukseen liittyvistä toiminnallisista ja hallinnointiin liittyvistä syistä, sekä Koy Honkauran taloudellisen aseman vahvistamisen tarpeista johtuen, kunnan taseella olevat vuokra-asunnot (asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet) voitaisiin siirtää Koy Honkauran omistukseen.

Kunnan vuokra-asuntojen järjestelemistä yhteen yhtiöön jatkettaisiin kunnan muiden vuokra-asuntojen osalta ja strategian mukainen asuntojen myynti aloitettaisiin mahdollisuuksien mukaan vuoden 2021 aikana.

Asian käsittelyä kunnanhallituksessa varten valmisteltu valmisteluaineisto on oheismateriaalina.

Kjoht: Kunnanhallitus käy keskustelun vuokra-asuntojen järjestelemisen eri vaihtoehtoista ja antaa ohjeet asian jatkovalmistelusta.

Päätös: Kunnanhallitus kävi keskustelun yhtiöittämisselvityksestä ja päätti, että asia tuodaan kunnanhallituksen päätettäväksi 9.11.2020, jolloin

kunnanvaltuusto voisi käsitellä asian 16.11.2020 kokouksessa.

Jani Kautto poistui esteellisenä asian käsittelyn ajaksi.

KH 09.11.2020 § 198

(Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Vesa Ellonen p. 040 626 7070)
(Valmistelija kunnanjohtaja Joonas Hänninen puh. 040 676 5544)

Liitteenä olevaan valmisteluaineistoon perustuen ja kunnanhallituksen ohjeistuksen (KH 27.10.2020 § 187) mukaisesti on jatkovalmisteltu vaiheittain toteutettavaa vuokra-asuntojen siirtoa ja järjestelmistä yhteen yhtiöön. Valmistelussa on ollut neljä erilaista mallia, jotka kaikki osaltaan toteuttaisivat vuokra-asuntostrategian tavoitteita. Vaihtoehdot ja niihin liittyvät alustavat päätösehdotukset on esitelty oheisessa liitteessä.

Kunnanjohtajan ehdotuksena on vaihtoehto D, jossa kaikki kunnan suoraan omistamat asunto-osakkeet (34 kpl) siirrettäisiin apporttisijoituksena Koy Honkauraan. Sijoitus toteutettaisiin ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arvioinnin perusteella määritettyyn käypään arvoon, jolloin sijoituksen markkina-arvo olisi 675 000 euroa. Luovutuksen myötä kunnalle tulisi luovutustappiota noin 106 000 euroa ja vastaavasti Koy Honkauran omapääoma vahvistuisi 675 000 euroa. Lisäksi järjestelyn myötä tulisi muita kustannuksia, joista merkittävin olisi varainsiirtovero, noin 20 500 euroa, jonka järjestelyssä maksaisi Koy Honkaura. Arvio järjestelyn taloudellisista vaikutuksista perustuu BDO Auditorin toteuttamaan selvitykseen.

Järjestelyn seurauksena Koy Honkauran omapääoma vahvistuisi ja tarve rahamuotoiselle pääomittamiselle poistuisi. Järjestely vaikuttaisi myös positiivisesti Honkauran kassavirtaan ja tuloksenteekokykyyn. Vastaavasti siirrettävien asuntojen osalta kunnalle aiemmin kertynyt vuokratuotto jäisi saamatta.

Järjestelyn myötä kunnan vuokraustoiminnassa olevien asuntojen määrä ei vielä laske kunnan vuokra-asuntostrategian tavoitteiden määrittämällä tavalla, vaan asuntokapasiteetin sopeuttaminen vallitsevaan kysyntään tulee toteuttaa erillisin toimenpitein.

Kjoht:

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle kiinteistö- ja vuokra-asuntostrategian 2020 – 2025 toimeenpanotoimenpiteenä, että kunta sijoittaa apporttisijoituksena oheismateriaalissa yksilöidyt kunnan suoraan omistamat asunto- ja kiinteistöyhtiöiden sekä osakeyhtiöiden osakkeet, 34 asuntoa, Koy Honkauraan. Järjestely tehtäisiin vielä vuoden 2020 aikana, mikäli asiaan liittyvät päätökset saadaan lainvoimaisiksi.

Apporttisijoituksen seurauksena kunta kirjaa noin 106 000 euron

luovutustappion kunnan vuoden 2020 tulokseen.

Apporttisijoitusta ei tule tehdä, jos kunnan tilinpäätöksen tulos uhkasi muodostua sen vuoksi alijäämäiseksi. Ehdotus on sen vuoksi siten ehdollinen sille, että talousarvion 2020 muutoksella järjestely voidaan todeta mahdolliseksi kunnan kokonaistaloutta vaarantamatta.

Apporttisijoitus edellyttää lisäksi kunnan tilintarkastajan antamaa apporttilausuntoa siirtyvän omaisuuden arvosta ja menettelyn hyväksyttävyydestä.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Jani Kautto poistui esteellisenä asian käsittelyn ajaksi (Honkauran hallituksen jäsen).
