

Eräiden kunnan vuokra-asuntojen myynti Alavieskan Asunnot Oy:lle

Vuoden 2020 talousarvion investointiosaan (s.42) on kirjattu, että kunta varautuu vuokralojen yhtiöittämiseen ja vuokra-asuntojen siirtämiseen perustettavaan vuokraloyhtiöön vaiheittain. Lisäksi investointiosassa on varattu 50.000 euroa tytäryhtiöiden osakehankintoihin.

Kunnanhallitus on 27.1.2020 § päättänyt perustaa uuden tytäryhtiön Alavieskan Asunnot Oy:n. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 17.6.2020.

Kunnalla on yhteensä 137 vuokra-asuntoa, joista suurin osa on rakennuksina suoraan kunnan taseessa ja pieni osa (6) on asunto-osakeyhtiö-muotoisia. Asunnot ovat valmistuneet v. 1955–2019. Osa kohteista on peruskorjauksen tarpeessa, mutta osa on kunnoltaan erittäin hyviä. Osa kohteista on myös aravarajoitusten alaisia, jolloin kohteiden luovutushinta on määritetty ARA:n (asumisen ja rahoitus- ja kehittämiskeskus) toimesta, jollei aravarajoituksia saada poistettua. Kohteet on tarkoitus siirtää vaiheittain uuteen perustettavaan yhtiöön vuosien 2020–2022 aikana. Välttämättä kaikkia kohteita ei siirretä esim., mikäli kohteiden kunto tai aravarahoitukset eivät puolla siirtoa. Siirrosta aiheutuu kunnalle varainsiirtoverosta aiheutuva kustannus.

Uuden yhtiön taloussuunnittelun osalta on hyvä suorittaa siirrot vaiheittain. Lähtökohtaisesti uusi yhtiö ei jaa osinkoa, mutta kunnan tuotto voi tulla jatkossa mm. korko- ja rahoitustuottoina, maanvuokrana, kiinteistöverotuottoina ja palvelumaksutuottoina. Lisäksi myynti/siirto voi tuoda kunnalle joistakin kohteista satunnaista myyntivoittoa myyntivuoden tilinpäätökseen. Toisaalta kunnan vuokratuotto jatkossa alenee, mutta peruskorjausvastuu siirtyy uudelle yhtiölle. Siirtohinta voi perustua kohteiden arviokirjaan, aravarajoitusten luovutushintaan tai muun hinnan määrittämiseen. Yhtiö voi myös hankkia kunnalta palveluita ostopalveluna

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.9.2020 § 33 asuntopolitiikan vuosille 2020–2025. Asuntopolitiikassa todetaan eräiden asuntojen toimenpiteistä seuraavaa: mm. Kauhatie B, C, D ja E asuntojen osalta on mahdollinen siirto Alavieskan Asunnot Oy:lle. Kauhatien asuntoja on yhteensä 11 kpl. Lisäksi asuntopolitiikassa todetaan Pääskyrinteen kohdalla mahdollinen peruskorjaus tai purkaminen.

Pääskyrinteen (valmistunut 1964 ja peruskorjaus 1984/1999) osalta arvioitaessa mahdollista purkamista lähiaikoina, tulee kohde siirtää ensi uudelle yhtiölle, jotta kohteelle voidaan anoa purkuavustusta

ARAlta. Purkuavustusta on mahdollista nykyisin saada jopa 90 %:n purkamisen kustannuksista. Mikäli kohde päätetään myöhemmin purkaa, niin yhtiön on mahdollista rakentaa paikalle n. 8 - 10 asunnon uusi kohde. Kohteen siirto/myyntihinta olisi nykyinen tasearvo, mutta kuitenkin enintään ARAn hyväksymä aravarajoitusten mukainen luovutushinta. Pääskyrinteen (Pääskyntie 24) rakennuksen tasearvo 30.6.2020 oli 85.730 euroa. Alavieskan Asunnot Oy noudattaa yhtiöjärjestyksen mukaan valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevaa asuntolainsäädäntöä.

Pääskyrinteen tontin (pinta-ala n. 6392 m²) sekä sähkö-, vesi- ja kaukolämpöliittymien yhteishinta olisi 15.880,00 euroa.

Kauhatien kohteen ovat valmistuneet v. 2004–2007 ja niissä peruskorjaustarve ei ole välitön. Kauhatien osalta on saatu ulkopuoliselta arvioitsijalta arviokirja, jonka mukaan kohteen rakennusten velaton hinta on 677.000 euroa. Kohteen tasearvo 30.6. 2020 oli n. 585.000 euroa. Kauhatien tonttien (n. 6.410 m²) ja liittymien yhteishinta olisi 38.870 euroa.

Alavieskan Asunnot Oy ostaisi em. kohteet yhteensä 817.480 eurolla.

Kohteiden kauppahinnan rahoittamiseksi yhtiön omaa pääomaa tulisi lisätä 200.000 eurolla kunnan sijoituksella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP).

Kokonaisuutena Kauhatien kohteiden vuokratulon lähivuosina Alavieskan Asunnot Oy:lle arvioidaan kattavan Pääskyrinteen kohteesta mahdollisesti syntyvän alaskirjauksen yhtiölle.

Lisäksi kunta rahoittaisi loppuosan yhtiölle pitkäaikaisella 690.000 euron lainalla. Lainassa on huomioitu myös muita yhtiön rahoitustarpeita mm. uuden rivitalon tontin hankinta myöhemmin. Lyhennysohjelmallisen lainan laina-aika olisi 30 vuotta. Lainan korko olisi kiinteä 2,8 % ensimmäiset 10 vuotta, jonka jälkeen korko määritellään uudelleen. Kunta saisi tytäryhtiöltään lainalle kuntalain edellyttämän turvaavan vakuuden, joka olisi 700.000 euron yrityskiinnitys ja siihen liittyvä yleispanntaussitoumus.

Kunta tuottaisi toistaiseksi kiinteistönhoidon- ja asiakaspalvelut Alavieskan Asunnot Oy:n omistamista vuokra-asunnoista ja laskuttaisi ne yhtiöltä kustannusvastaavasti.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että:

- Pääskyrinteen rivitalo (10 asuntoa) myydään 85.730 euron hinnasta sekä tontti (6392 m²) ja liittymät 15.880 euron hinnasta, mutta kuitenkin enintään ARAn hyväksymällä aravarajoitusten mukaisella luovutushinnalla Alavieskan Asunnot Oy:lle,

- Kauhatien rivitalot B, C, D ja E myydään 677.000 euron hinnasta sekä tontit ja liittymät 38.870 euron hinnasta Alavieskan Asunnot Oy:lle,

- em. kohteiden vuokrasopimukset sekä -tulot ja kustannukset siirtyvät ostajalle 1.1.2021 lähtien,

- kunta pääomittaa Alavieskan Asunnot Oy:tä sijoittamalla 200.000 euroa yhtiön SVOP-rahastoon,

- kunta myöntää Alavieskan Asunnot Oy:lle 690.000 euron pitkäaikaisen 30 vuoden lainan 700.000 euron yrityskiinnitysvakuudella ja yhtiön antamalla yleispanntaussitoumuksella,

- talousarvion investointiosan tytäryhtiöiden osakehankinnat -kohtaa korotetaan 200.000 eurolla,

- talousarvion rahoitusosan antolainat 9020-kohtaa korotetaan 690.000 eurolla,

- talousarvion investointiosaan lisätään tontin ja rakennusten myynti 817.480 euroa, ja

- kunnanjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan ja hyväksymään em. kohteiden kauppakirjat ja Alavieskan Asunnot Oy:lle myönnettävän pitkäaikaisen lainan sekä siihen liittyvän vakuusjärjestelyn.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kunnanhallituksen puheenjohtaja Jarmo Nahkala poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) § 167 käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana pykälän käsittelyn ajan toimi varapuheenjohtaja Janne Havisto.

Annikki Sipilä ja Jani Hannus poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) § 167 käsittelyn ajaksi.

Kvalt

Päätös: Hyväksyttiin.

Kunnanvaltuuston puheenjohtaja Annikki Sipilä poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) § 45 käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana pykälän käsittelyn ajan toimi valtuuston varapuheenjohtaja Jani Isokääntä.

Valtuutetut Jarmo Nahkala ja Jani Hannus poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) § 45 käsittelyn ajaksi.