

Kustavin kunnan omistamien vuokra-asuntojen yhtiöittämisselvityksen laatiminen

Kunnanhallitus 30.01.2023 § 16

Kustavin kuntastrategia vuosille 2023-2030 sisältää yhtenä strategisena tavoitteena tasapainoisen ja investoinnit mahdollistavan talouden ja sen kriittisenä menestystekijänä strategisen omistamisen tavoitteet. Kuntastrategian toteuttamisohjelma vuosille 2023-2025 määrittelee tavoitteelle käytännön toimenpiteeksi vuokra-asuntojen yhtiöittämisselvityksen laatimisen. Yhtiöittämisselvityksen yhteydessä arvioidaan kunnan omistaman asuntokannan kunto ja arvo sekä vaihtoehdot mahdollisen yhtiöittämisen toteutustavaksi ja vuokra-asuntojen vastaiseksi hallinnointitavaksi.

Selvityksen yhteydessä konsultoidaan nykyisten yhtiömuotoisten asuntojen isännöitsijää sekä kunnan vastuullista tilintarkastajaa. Selvitys laaditaan siten, että se valmistuu viimeistään huhtikuussa pidettävään kunnanhallituksen kokoukseen. Selvitykseen pyydetään lausunto rakennuslautakunnalta. Selvityksen laativat vt. kunnanjohtaja ja rakennustarkastaja.

Esittelijä vt. kunnanjohtaja Rauno Peltola

Vt. kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Kustavin kunnan omistamista vuokra-asunnoista laaditaan yhtiöittämisselvitys esittelytekstin mukaisesti.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Rakennustarkastaja
Vt. kunnanjohtaja

Kunnanhallitus 12.06.2023 § 112

Kustavin kunnan omistamien vuokra-asuntojen yhtiöittämisselvitystä on esitelty kunnanhallituksen 5.6.2023 kokouksen lähetekeskustelussa. Tarkastelun kohteena ovat olleet Tiirantien, Nissilän Saton, Kärtynpellon, Myllymäen Saton ja Parkin Saton rivitalokiinteistöt. Selvityksen laatimiseen ovat osallistuneet rakennustarkastaja, kunnanrakennusmestari ja vt. kunnanjohtaja. Käytettävissä ovat olleet Raksystems Insinööritoimisto Oy:n (Raksystems Anticimex) laatimat kuntoarviot vuosilta 2010 ja 2020. Yhtiöittämisselvityksen yhteenveto ja kuntoselvitykset liitetään asian oheismateriaaleihin. Selvityksen laatimisen yhteydessä on kunnan viranhaltijoiden toimesta selvitetty myös kiinteistöjen rakennusten nykykuntoa.

Yhtiöitettäväksi sopivien kiinteistöjen valitsemisessa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että niiden tulisi olla riittävän hyväkuntoisia. Mikäli yksittäisen kiinteistön rakennuksille on kertynyt huomattavaa

korjausvelkaa, ei voida vakuuttua siitä, että perustettavalla yhtiöllä on riittävät taloudelliset edellytykset rakennuksissa vaadittavien korjausten tekemiseen ja niiden vastaiseen kunnossapitoon. Tarkastelun tuloksena yhtiötettäväksi ehdotetaan Tiirantien ja Troolikujan rivitalokiinteistöjä. Muiden rivitalokiinteistöjen osalta niiden edellyttämien korjaustöiden tai muiden toimenpiteiden selvittämistä jatketaan.

Yhtiöittäminen on suunniteltu tehtäväksi siten, että Tiirantien ja Nissilän Saton kiinteistöt siirretään erillisiin asunto-osakeyhtiöihin erikseen päätettävillä arvoilla. Siirtojen arvonmääritys ja niiden taloudelliset vaikutukset kunnan talouteen selvitetään yhteistyössä BDO:n asiantuntijan kunnan vastuutilintarkastajan kanssa sekä tuodaan erikseen päätettäväksi. Yhtiöille laaditaan kunnossapitosuunnitelmat vuosille 2024-2029 ja ne huolehtivat niiden toteuttamisesta. Yhtiöiden isännöinti kilpailutetaan. Kustavin kunta voi jatkossa myydä vapautuvien vuokrahuoneistojen hallintaan oikeuttavia asunto-osakeyhtiön osakkeita ja tätä kautta rahoittaa mahdollisen uuden vuokratotalon rakentamista. Samassa yhteydessä selvitetään mahdollisen ARA-rahoituksen velvollisuuksien olemassaolo ja niiden vaikutukset yhtiöittämiseen.

Yhtiöittämisselvityksen kohteena olleiden muiden rivitalokiinteistöjen osalta jatketaan niiden tarvitsemien peruskorjausten ja korjauskustannusten selvitystä sekä muita mahdollisia toimenpiteitä rakennuslautakunnan viranhaltijoiden toimesta.

Yhtiöittämisselvityksen ulkopuolelle on jätetty Kivimaan Sato (Prikitie 9), jonka rakennukset on päätetty purkaa vuonna 2021.

Esittelijä vt. kunnanjohtaja Rauno Peltola

Vt. kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

- 1) käynnistää Tiirantien ja Troolikujan rivitalojen yhtiöittämisen asunto-osakeyhtiöiksi esittelytekstissä mainituin tavoin ja valtuuttaa vt. kunnanjohtajan hankintavaltuuksiensa rajoissa sopimaan tarvittavasta konsultoinnista kunnan tilintarkastusyhteisön kanssa siten, että yksityiskohtaiset toimenpiteet tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi,
- 2) lähettää rakennuslautakunnan valmisteltavaksi ne toimenpiteet, joihin on tarkoituksenmukaista ryhtyä Parkin Saton vuokratotalon osalta siten, että ehdotus kyseisen kiinteistön peruskorjauksesta / purkamisesta sekä vaihtoehdoista aiheutuvista kustannuksista tuodaan kunnanhallituksen kokoukseen 4.9.2023 ja
- 3) lähettää rakennuslautakunnan valmisteltavaksi selvitykset Myllymäen Saton ja Kärtynpellon rivitalokiinteistön välttämättömistä peruskorjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista sekä
- 4) lähettää rakennuslautakunnalle valmisteltavaksi Kivimaan Saton rakennuksen purkamisen ja purkukustannusten varaamisen vuoden 2024 talousarvioon.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakennuslautakunta 20.06.2023 § 80

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 12.6.2023 lähettää rakennuslautakuntaan valmisteltavaksi ne toimenpiteet, jotka on tarkoituksenmukaista ryhtyä Parkin Saton vuokratilavien osalta siten, että ehdotus Parkin Saton peruskorjauksesta tai purkamisesta sekä niiden kustannuksista tuodaan kunnanhallituksen kokoukseen 4.9.2023. Kunnanhallitus päätti myös lähettää rakennuslautakunnan valmisteltavaksi Myllymäen Saton ja Kärtynpellon rivitalokiinteistön välttämättömistä peruskorjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista sekä lähettää rakennuslautakunnalle valmisteltavaksi Kivimaan Saton rakennuksen purkamisen ja purkukustannusten varaamisen vuoden 2024 talousarvioon.

Esittelijä

kunnanrakennusmestari Ville Niemi

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta valmistelee tarpeelliset toimenpiteet ja tiedot koskien Parkin Saton vuokratilavien peruskorjausta tai purkua kunnanhallituksen asettamaan määräaikaan mennessä. Rakennuslautakunta aloittaa valmistelun koskien Myllymäen Saton ja Kärtynpellon rivitalokiinteistön välttämättömistä peruskorjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista sekä valmistelee Kivimaan Saton rakennuksen purkamisen ja purkukustannusten varaamisen vuoden 2024 talousarvioon.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

rakennustarkastaja
kunnanrakennusmestariKunnanhallitus 10.03.2025 § 54
6/00.01.02/2023

Hallinnon ja teknisen toimen viranhaltijat ovat yhdessä valmistelleet yhtiöittämisen toteuttamiselle välttämättömiä selvityksiä koskien kiinteistöjen kuntoa ja korjaustarpeita sekä niistä aiheutuvia kustannuksia. Yhtiöittämisen välittömiä taloudellisia hyötyjä ei ole saatu todennettua, eikä valmistelu siten ole myöskään edennyt tavoiteaikataulussa.

Vaikka välittömiä taloudellisia säästöjä ei ole saavutettavissa, valmistelussa tarkastelukulma on siirtynyt yhtiöittämisen toiminnallisiin etuihin, joita olisi saavutettavissa kiinteistöjen hoidon ja kunnossapidon parantumisella sekä asumisen laatutason ylläpitämisellä hyvänä. Tämän kautta kiinteistömassan hallinnointi ja ylläpito on mahdollista jatkossa järjestää kokonaistaloudellisesti edullisemmin.

Ennen lopullista yhtiöittämisspätöstä valmistelu saatetaan valmiiksi mm. seuraavissa asioissa:

- Yhtiöitetäänkö kiinteistöt jo olemassa olevaan yhtiöön vai perustetaan uusi yhtiö?
- Mitkä ovat vaihtoehtoiset yhtiöittämissä, mitä eroa näillä vaihtoehdoilla on?

- Mitkä ovat yhtiöittämisen taloudelliset ja kirjanpidolliset vaikutukset kunnalle?
- Mikä on tulevan yhtiön pääomarakenne ja miten se vaikuttaa mahdolliseen varainsiirtoverovapauteen?
- Miten kiinteistöjen tukipalvelut jatkossa tuotetaan?
- Millaisia mahdollisia henkilöstövaikutuksia yhtiöittämisellä on kiinteistöhuollon ja hallinnon henkilöstön asemaan eri vaihtoehdoissa?
- Yhteistoimintamenettelyn käynnistäminen mahdollisista henkilöstövaikutuksista eri vaihtoehdoista

Perustettavasta yhtiöstä tulee tehdä sen talouden mallinnus, jolla varmistetaan, että yhtiö voi perustamisen jälkeen toimia markkinoilla ilman suurempia ongelmia. Taloudenmallinnuksessa tulee mallintaa yhtiön kassavirrat, poistopohja ja muut yhtiön talouteen liittyvät asiat siten, että varmistetaan, että yhtiö voi taseellaan ja saamallaan kassavirralla selvittää sille kuuluvista veloista ja velvoitteista (esim. korjausvelka).

Päätöksenteon yhteydessä hyväksytään tarkka aikataulu ja suunnitelma sekä päätöksentekojärjestys kiinteistöjen yhtiöittämiselle ja muille toimenpiteille. Lisäksi laaditaan päätöksen vaikutusten ennakoarviointi kunnassa noudatettavan ohjeistuksen mukaisessa laajuudessa.

Työnantajan ja henkilöstön välisestä yhteistoiminnasta kunnassa ja hyvinvointialueella annetun lain 4 §:n mukaan työnantajan ja henkilöstön välisessä yhteistoiminnassa käsitellään ainakin sellaiset asiat, jotka koskevat:

- 1) henkilöstön asemaan merkittävästi vaikuttavia muutoksia työn organisoinnissa, kunnan tai hyvinvointialueen palvelurakenteessa, kuntajaossa tai kuntien tai hyvinvointialueiden tai näiden välisessä yhteistyössä;
- 2) palvelujen uudelleen järjestämisen periaatteita, jos asialla voi olla ulkopuolisen työvoiman käytöstä tai liikkeen luovutuksesta johtuvia tai muita olennaisia henkilöstövaikutuksia;
- 3) henkilöstöön, henkilöstön kehittämiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun sekä työyhteisön sisäiseen tietojenvaihtoon liittyviä periaatteita ja suunnitelmia;
- 4) taloudellisista tai tuotannollisista syistä toimeenpantavaa osa-aikaistamista, lomauttamista tai irtisanomista

Lain 5 §:n mukaan ennen kuin työnantaja ratkaisee 4 tai 4 a §:ssä tarkoitetun asian, hänen on neuvoteltava yhteistoiminnan hengessä yksimielisyyden saavuttamiseksi valmisteilla olevan toimenpiteen perusteista, vaikutuksista ja vaihtoehdoista ainakin niiden työntekijöiden kanssa, joita asia koskee. Neuvottelut on aloitettava niin ajoissa kuin mahdollista.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen henkilöstövaikutukset ovat suurelta osin riippuvaisia siitä, miten kiinteistöjen tukipalvelut (kunnossapito, laskutus, kirjanpito) suunnitellaan järjestettäväksi. Tästä johtuen yhteistoimintamenettely käynnistetään yhtiöittämisen ja sen vaihtoehtojen toteuttamistapojen esittämisellä.

Esittelijä

kunnanjohtaja Rauno Peltola

Ptk tark.

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

- 1) jatkaa palvelukeskuksen ja vuokratilavalojen yhtiöittämisen valmistelua esittelytekstin mukaisesti
- 2) valtuuttaa kunnanjohtajan sopimaan kunnan tilintarkastusyhteisön BDO kanssa tarvittavasta konsultoinnista
- 3) valtuuttaa kunnanjohtajan käynnistämään yhteistoimintamenettelyn päätettäväksi tulevasta asiasta ja sen mahdollisista henkilövaikutuksista.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.