

## Asunto Oy Loukinen - varaus asunnoista

Khall 13.08.2024 § 258  
419/10.03.02.02/2024

Valmistelija

Vs. hallintojohtaja Katja Kaunismaa, Kunnanjohtaja Timo Kurula

Aalto Construction Oy rakentaa Kittilän kunnan kirkonkylällä, ns. Teletalon alueella osoitteessa Rantatie 5, kerrostalokohdetta Asunto Oy Loukista. Rantatielle nousee suunnitelmien mukaan useita rakennuskiinteistöjä.

Kittilän kunta on esiselvittänyt ulkopuolisella taholla ns. AKA-arvion pohjalta arvion kyseisen Asunto Oy Loukisen huoneistojen hinnasta. Menettelyllä on varmistuttu, ettei kunta tule maksamaan peiteltyä tukea kohteelle. Etukäteen selvittämällä on mahdollista varmistua, ettei makseta lopullisessa kaupassa sellaisia hintoja, jotka ovat ylihintaisia tai alihintaisia. Kyseinen selvitys on tehty.

Päätöksenteon kohteena on 12 kappaletta huoneistoja Asunto Oy Loukisesta osoitteessa Rantatie 5. Asunnoista tehdään varaus maksamalla huoneistokohtainen varausmaksu, joka vähennetään kauppahinnasta. Samalla varataan huoneistojen lukumäärää vastaava määrä autopaikkoja. Samassa yhteydessä on myös mahdollisuus tehdä päätös kyseisten kohteena olevien asuntojen ostamisesta. Tarkoituksenmukaisinta olisi tehdä tämä päätös.

### **Hankinta:**

Käytännössä Kittilän kunnalla on kaksi vartenotettavaa mahdollisuutta asuntojen hankinnassa: 1) asunnot hankitaan suoraan kunnan omistukseen, 2) perustetaan uusi yhtiö asunto-osakkeiden ostoa varten.

Kuntalain 128 §:n mukaan kunnan toimiessa kuntalain 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti. Lähtökohtaisesti on selvitetty ostettavien asuntojen arvo markkinoilla ulkopuoliselle.

Tälläkin hetkellä kunta omistaa asunto-osakeyhtiöiden osakkeita, joita vuokrataan eteenpäin. Hankittaessa suoraan kunnalle omaisuus tulee taseeseen suoraan.

Sitävastoin perustettavan yhtiön kautta rahoitus on pohdittava ja selvitettävä. Tällöin yhtiöstä tulisi kunnan tytäryhtiö, mikä onkin luontevin vaihtoehto. Tätäkin vaihtoehtoa on selvitetty ulkopuolisen tahon toimesta. Tällöin varattuja asuntoja varten perustetaan markkinoilla toimiva kiinteistöyhtiö, jonka Kittilän kunta omistaa. Yhtiön rahoituksessa kunnalla on muutamia reunaehtoja. Kuten valtiontukisääntösten noudattaminen.

Kunta voi myöntää yhtiölle *lainaa*, mutta laina, takaus tai vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä kuntalain 129 §:n mukaan. Toisin sanoen se ei saa muodostaa merkittävää taloudellista riskiä. Lainan korko ja ehdot tulee olla markkinaehtoisia nykyinen yleinen korkotaso huomioiden. Vakuutena toimisi käytännössä yhtiön omistama kiinteistöomaisuus sellaisenaan. Lainan antoon vaikuttaa merkittävästi yhtiön kyky ja mahdollisuus maksaa laina takaisin.

*Takauksessa* on huomioitava valtiontukisääntely, joten takaus saa olla enintään 80 prosenttia lainan pääomasta, jottei se sisällä

valtiontukea. Takaukselle tulee olla vastavakuus ja takaukselle tulee periä markkinaehtoinen takausprovisio.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhtiö kuuluu kuntakonseriin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteismääräyksessä. Ehto täyttyy.

*Pääomasijoitus* tarkoittaa yhtiön rahoitusta pääomalainalla tai pääomasijoituksella, joka testataan markkinataloustoimijatestillä. Testin tulee osoittaa, että yksityinen voittoa tavoittelava toimija olisi tehnyt vastaavan sijoituksen. Käytännössä tämä osoitetaan liiketoimintasuunnitelmalla.

#### **Vuokraaminen:**

Asuntojen vuokraamista on mahdollisuus harjoittaa edellä kuvatun omistuksen molemmissa tavoissa (kunta itse omistaa tai yhtiö omistaa). Vuokranmäärityksessä tulee olla huolellinen: tavoitellaanko omakustannusvuokria vai pitääkö toiminnasta jäädä tulosta, jolla voidaan kattaa myös mahdollisia tyhjäkäytön kuluja asunnoista, jotka eivät ole menneet vuokran. Kuntalain 7 §:n oikeustapausten mukaan liiketoiminta yhtiössä voi tuottaa voittoa, mutta se ei saa olla spekulatiivista pelkän voiton tavoitteluun pyrkivää liiketoimintaa. Kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti (kuntalaki 127 §). Käytännössä tämä tarkoittaisi vastaavan yksityisen toimijan käyttämää hintatasoa vuokraustoiminnassa.

#### **Hallinto:**

Hallinnon järjestämisessä voidaan soveltaa kunnassa jo olemassa olevaa käytäntöä. Mikäli päädytään erilisen yhtiön perustamiseen, sille valitaan oma hallitus. Yhtiöllä ja sen hallituksella on raportointivelvollisuus Kittilän kunnanhallitukselle.

#### **Yhteenvetona:**

Kittilän kunnalla on 2023 vuoden tilinpäätöksessä todettu, että kertyneen ylijääjäämän määrä oli yli 46 miljoonaa euroa taseessaan. Koko kuntakonsernin kertyneet ylijäämät olivat 98,6 miljoonaa euroa ja konsernin omavaraisuusaste 65,7 prosenttia. Edelliset luvut kertovat Kittilän kunnan rahoitusaseman olevan erinomainen. Asukaskohtaisen lainan määrä oli 674 euroa vuoden 2023 lopussa. Konsernin omavaraisuusaste oli 65,7 % (edellisen vuoden lopussa 57,6 %). Konsernin lainat ja vuokravastuut pienenivät 36,1 miljoonaan euroon 2023 (vuoden 2022 lopussa 47,6 miljoonaa euroa) Kunta voi tehdä pitkäaikaisia sijoituksia myös kiinteään omaisuuteen. Kunnassa on ollut pitkään asuntopula. Asuntojen tarjonnalla voidaan vaikuttaa tilanteeseen. Asuntojen tarjonta myös madaltaa kynnystä työn vastaanottamiseen.

Kittilän kunnan vuoden 2024 talousarvion investointiosassa menokohdassa 91000 Kunnanhallituksen varaus osakkeisiin on varattu määräraha kyseisten huoneistojen hankintaan. Kittilän kunta on selvittänyt etukäteen kyseisten asuntojen arvon ja varmistanut menettelyllä, ettei makseta peiteltyä tukea kohteelle, mitä säädökset edellyttävätkin.

#### **Tarkoituksenmukaisinta on:**

- 1) Kittilän kunta tekee varauksen kiinteistöyhtiö Loukisesta käsittäen 12 asuntoa sekä 2 autokatospaikkaa ja 10 autopaikkaa. Varausmaksu on 1 kuukauden vuokran määrä asuntoa kohden. Kohteelle saadaan myös paljousalennus.

- 2) Tarkoitusta varten perustetaan kiinteistöyhtiö, jonka lukuun asunnot hankitaan, samoin autopaikat
- 3) Kittilän kunta antaa perustettavalle kiinteistöyhtiölle, joka vuokraa asuntoja, a) takauksen vastavakuuksia vastaan huomioiden markkinaehtoisuuden ja edellä selostetun tai b) kunta myöntää perustettavalle yhtiölle lainan markkinakorolla nykyinen korkotaso huomioiden vastavakuuksia vastaan ja edellä selostettu huomioiden.
- 4) Tarkasteltaessa lainan antoa markkinakorkoa alhaisemmalla korolla tulee varmistua siitä, että myös päätös varsinaisesta lainanannosta on De-minimis-sääntelyn mukainen. Tällöin käytännössä korkotasosta voitaisiin päättää kolmen vuoden välein varmistuen, että annettu korkotuki ei ole De-minimis sääntelyn vastainen. Kyseistä menettelyä avataan tarkemmin varsinaista As. Oy Loukisen asuntojen ostopäätöstä valmisteltaessa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kurula Timo

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että

- kunta varaa 12 ostettavaa asuntoa sekä 2 autokatospaikkaa ja 10 autopaikkaa Asunto Oy Loukisesta Kittilän kirkonkylällä
- varausmaksu 10 412 maksetaan kustannuspaikalta 91000

Kunnanhallituksen varaus osakkeisiin. Kunnanvaltuusto on varannut vuoden 2024 talousarvion yhteydessä ko. kustannuspaikalle määrärahan 1,9 milj.

Edelleen kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että asuntojen varsinaisesta ostamisesta tuodaan esitykset valtuuston päätettäväksi mahdollisimman pian.

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan sekä controllerin valmistelevaan ja suorittamaan toimenpiteet yhtiön perustamiseksi asuntojen hallintaa ja niiden vuokraustoimintaa varten ja allekirjoittamaan perustettavan yhtiön PRH rekisteröinnin.

Päätös

Kunnanhallituksen jäsen Marita Toivanen esitti seuraavaa muutosta päätösesityksen kahteen viimeiseen kappaleeseen:  
Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että tytäryhtiön perustaminen asuntojen hallintaa ja niiden vuokraustoimintaa varten sekä lainan antaminen perustettavalle yhtiölle valmistellaan valtuuston päätettäväksi mahdollisimman pian.

Kunnanhallituksen jäsen Esa Ylläsjarvi kannatti Marita Toivasen esitystä.

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että

- kunta varaa 12 ostettavaa asuntoa sekä 2 autokatospaikkaa ja 10 autopaikkaa Asunto Oy Loukisesta Kittilän kirkonkylällä
- varausmaksu 10 412 maksetaan kustannuspaikalta 91000

Kunnanhallituksen varaus osakkeisiin. Kunnanvaltuusto on varannut vuoden 2024 talousarvion yhteydessä ko. kustannuspaikalle määrärahan 1,9 milj.

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että tytäryhtiön perustaminen asuntojen hallintaa ja niiden vuokraustoimintaa varten sekä lainan antaminen perustettavalle yhtiölle valmistellaan valtuuston päätettäväksi mahdollisimman pian.

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.