

Kunnanhallitus  
Kunnanhallitus

§ 91  
§ 284

30.03.2020  
14.12.2020

## **Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän tervehdyttämistoimien jatkaminen**

116/02.09.00/2013

KH 30.03.2020 § 91

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Hartolan kunta on pyytänyt tarjousta selvityksestä, jonka perusteella kunta voi valita omistajaohjauksen näkökulmasta parhaan vaihtoehdon kunnan 100 % omistaman Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän taloudellisten vaikeuksien ratkaisemiseksi ja tulevaisuuden järjestelyksi, yhtiön käyttöasteen edelleen laskiessa. Kyseessä on kunnallinen vuokratalo-yhtiö.

Selvityksen tulee olla valmis maaliskuun 2019 loppuun mennessä. Kunta sai kaksi tarjousta: Inspira Oy:ltä ja BDO Oy:ltä. BDO Oy:n tarjous oli tuntihinnaltaan Inspiran tarjousta edullisempi.

BDO:n selvitys on valmistunut määräaikaan mennessä. Tuloksiltaan se on monimuotoinen. Yhtiötä ei voida tervehdyttää pelkällä yksittäisellä toimenpiteellä, kuten ylikapasiteettia purkamalla, kunnan apportilla, lainojen uudelleen järjestelyllä tai purkuakordilla.

Yhteenvetona kiinteistöyhtiön tilanteesta voidaan todeta seuraava:

1. vuokratuotot ovat liian pienet, eikä väestön vähetessä ja kysynnän hiipuessa ole keinoa olennaisesti lisätä tuloja (tavoite +200k€/v)
2. lainojen vuosilyhennykset ovat liian suuret nykyisiin vuokratuottoihin nähden (-180k€/v)
3. yhtiöllä on raskas kulurakenne (esim. alv:n takia lähes -100k€/v)

Mitä korjauksia voimme tehdä:

1. asuntojen määrä/kulut tuottojen tasalle  
=>purkamisen lisääminen (-80 k€/v)
2. laina-aikojen pidentäminen => hoitokulut/v puoleen nykyisestä (-90 k€/v)
3. toimintamuodon muuttaminen alvilliseksi => kunnallinen liikelaitos/taseyksikö (-90 k€/v)

Tällä toimintaamallilla sekä toiminnan tulos että kassavirta kääntyisivät selvästi positiiviseksi. Jos muutoksia ei nyt tehdä, yhtiö ei selviydy enää taloudellisesti.

## Kunnanjohtajan selvitys

Kunnanhallitus merkitsee BDO Oy:ltä saadun selvityksen tiedoksi ja alkaa valmistella Valtiokonttorin kanssa Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän vapaaehtoisen saneerausohjelman muutosta siten, että yhtiöstä muodostetaan kunnallinen liikelaitos/taseyksikkö.

Päätös  
KH 30.03.2020 § 91

Hyväksyttiin.

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Hartolan kunta on pyytänyt tarjousta selvityksestä, jonka perusteella kunta voi valita omistajaohjauksen näkökulmasta parhaan vaihtoehdon kunnan 100 % omistaman Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän taloudellisten vaikeuksien ratkaisemiseksi ja tulevaisuuden järjestelyksi, yhtiön käyttöasteen edelleen laskiessa. Kyseessä on kunnallinen vuokratalo-yhtiö.

Selvityksen tulee olla valmis maaliskuun 2019 loppuun mennessä. Kunta sai kaksi tarjousta: Inspira Oy:ltä ja BDO Oy:ltä. BDO Oy:n tarjous oli tuntihinnaltaan Inspiran tarjousta edullisempi.

BDO:n selvitys on valmistunut määräaikaan mennessä. Tuloksiltaan se on monimuotoinen. Yhtiötä ei voida tervehdyttää pelkällä yksittäisellä toimenpiteellä, kuten ylikapasiteettia purkamalla, kunnan apportilla, lainojen uudelleen järjestelyllä tai purkuakordilla.

Yhteenvetona kiinteistöyhtiön tilanteesta voidaan todeta seuraava:

1. vuokratuotot ovat liian pienet, eikä väestön vähetessä ja kysynnän hiipuessa ole keinoa olennaisesti lisätä tuloja (tavoite +200k€/v)
2. lainojen vuosilyhennykset ovat liian suuret nykyisiin vuokratuottoihin nähden (-180k€/v)
3. yhtiöllä on raskas kulurakenne (esim. alv:n takia lähes -100k€/v)

Mitä korjauksia voimme tehdä:

1. asuntojen määrä/kulut tuottojen tasalle  
=>purkamisen lisääminen (-80 k€/v)
2. laina-aikojen pidentäminen => hoitokulut/v puoleen nykyisestä (-90 k€/v)
3. toimintamuodon muuttaminen alvilliseksi => kunnallinen liikelaitos/taseyksikkö (-90 k€/v)

Tällä toimintamallilla sekä toiminnan tulos että kassavirta kääntyisivät selvästi positiiviseksi. Jos muutoksia ei nyt tehdä, yhtiö ei selviydy enää taloudellisesti.

## Kunnanjohtajan selvitys

Kunnanhallitus merkitsee BDO Oy:ltä saadun selvityksen tiedoksi ja alkaa valmistella Valtiokonttorin kanssa Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän vapaaehtoisen saneerausohjelman muutosta siten, että yhtiöstä muodostetaan kunnallinen liikelaitos/taseyksikkö.

## Päätös

Hyväksyttiin.

KH 14.12.2020 § 284

Asian valmistelija: Merja Olenius kunnanjohtaja.

Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän ja kunnan neuvottelut Valtiokonttorin kanssa elokuussa 2020 päättyivät siihen ratkaisuun, että Kiinteistöyhtiön tilannetta ei voida ratkaista eikä auttaa muodostamalla Kuninkaanpitäjistä kunnallista liikelaitosta tai taseyksikköä. Näin ollen suunnitelmasta fuusioida yhtiö kuntaan luovutaan.

Tähän mennessä yhtiössä tehdyt asuntojen purkutoimenpiteet eivät kuitenkaan ole olleet riittäviä, yhtiön talous ei ole tervehtynyt ja samaan aikaanvuokra-asuntojen tarve on vähentynyt ja vähenee edelleen.

Paras keino Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän talouden tervehtyttämiseksi on toimia voimassa olevan vapaaehtoisen saneerausohjelman mukaan, mutta nopeutettuna. Yhtiöllä on liikaa tyhjiä asuntoja suhteessa kysyntätilanteeseen. Purkamalla ARA-rahoitettuja rivitaloja voidaan yhtiön taloutta helpottaa ja yhtiö voi hakea Valtiokonttorista avustusta lainoihin ja ARA:lta purkuavustusta. Kunta ei näitä avustuksia voisi hakea ja tästä syystä yhtiön fuusiointi kuntaan olisi johtanut vain pahempiin taloudellisiin ongelmiin.

Väestökehitystä arvioitaessa on päädytty siihen, että Hartolan kunnalle ja Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle optimimäärä asuntoja olisi yhteensä 80-90 asuntoa, joka vastaa tämän hetken vuokra-asuntojen käyttöastetta/kysyntää. Kuninkaanpitäjälle on asetettu tavoitteeksi vähentää asuntokantaa nykyisestä 109 asunnosta 60 asuntoon vuoteen 2023 mennessä. Yhtiöllä on tyhjänä tällä hetkellä 55 asuntoa.

Myös kunta pyrkii vähentämään omistustaan suoraan omistamistaan kohteista ja osakeyhtiöissä nykyisestä 49 vuokra-asunnosta 30 vuokra-asuntoon vuoden 2023 loppuun mennessä myymällä osakehuoneistoja.

Yhtiö on tehnyt koko syksyn valmistelua, jonka perusteella se esittää omistajalle tervehtyttämissuunnitelmansa. Vuonna 2021 yhtiö on tehnyt suunnitelmia, joiden mukaa se on päättänyt purkaa seuraavat kohteet, joihin on saatavissa ARA:n 70 % purkuavustus:

**Kaikulantie 94** RT, rv 85, 5 asuntoa (ARA-rajoitettu, ei VK-lainaa)

**Petäjistäntie 1** RT, rv 89, 10 asuntoa (ARA-rajoitettu, VK-lainaa jäljellä n.

32.000 e)

**Petäjistöntie 5** RT, rv 91, 7 asuntoa (ARA-rajoitettu, VK-lainaa jäljellä n. 140.000 e)

Ensi vuoden aikana myytäväksi/purettavaksi tulevissa kohteissa asuville asukkaille on lähetetty (viikolla 50) ennakkoilmoitus suunnitelmista ja samalla ennakkoilmoitus tammikuussa tulevasta vuokrasopimuksen irtisanomisesta (tehtävä 6 kk ennen purkamista).

Myytävän/purettavien kohteiden asukkaille tarjotaan asuntoa yhtiön tai kunnan omistamista muista kohteista. Heille pyritään mahdollisuuksien mukaan löytämään vastaavan kokoinen ja hintainen asunto. Lisäksi muuttoapua järjestetään, jos asukas muuttaa Kuninkaanpitäjän tai kunnan asuntoihin.

Vapaa-rahoitteisen Petäjistönkuja 2-8 elementtirivitaloasunnot yritetään myydä joko moduleina kierrätettäviksi kodeiksi ulos tai uudelleen sijoittaa Hartolassa paremmalle paikalle. Tyhjänä on 9 asuntoa, mm. kaikki 4h + k +s asunnot. Hankkeen toteuttamiseksi haetaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelurahoitusta ja yhteistyökumppaneita. Kierrätyskotien kiinnostavuutta, kustannuksia ja riskejä selvitetään ennen kuin ryhdytään toteuttamaan hanketta.

Talouden tervehdyttämisen osalta on voimassa Valtiokonttorin päätös (2017) yhtiön tervehdyttämistoimien hyväksymisestä, joka sitoo sekä yhtiötä että kuntaa. Päätöksen mukaan tervehdyttämistä on jatkettava. Vastaavasti Valtiokonttori tulee yhtiön tueksi ARA-rahoitettujen ja lainoitettujen kohteiden osalta.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän tervehdyttämistoimien jatkamisen ja antaa tarvittavan omistajaohjauksen yhtiön tueksi.

Päätös annetaan tiedoksi valtuustolle.

Asian käsittely Merkittiin, että pöytäkirjanpitäjä Annika Blom ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohdan mukaan ja ei osallistunut asian käsittelyyn (Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän hallituksen jäsen).

Pöytäkirjanpitäjänä tämän asian kohdalla toimi Merja Olenius.

Päätös Hyväksyttiin kunnanjohtajan päätösehdotus.