

Asunto-osakkeiden varaamisen ja ostamisen menettelytapa

Kaupunginhallitus 20.02.2023 § 44

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Rantala Jari, talousjohtaja Mäkelä Katja

Vuoden 2023 talousarvion konsernitavoitteiden mukaan ”varataan vuokratrivitalon teknistä ja arkkitehtisuunnittelua varten 40.000 euron määräraha vuodelle 2023”.

Konsernitavoitteiden mukaista vuokratrivitalo -hankkeen valmistelua on esitelty ja käsitelty kaupunginhallituksessa aiemmin vuoden 2022 aikana. Hankkeen valmistelua on jatkettu alkuvuoden 2023 aikana. Kaupunginhallitus ohjeistaa jatkovalmistelua hankkeen kustannusarvion tarkennettua. Hanketta koskevat päätökset tehdään erikseen Koy Loimaan vuokratilat -hallituksessa sekä rahoituspäätökset erikseen kaupunginhallituksessa huhti-toukokuussa 2023.

Osana Asumisen teemavuoden toimenpiteitä varten vuoden 2023 talousarvion investointiosan ”Käyttöomaisuusarvopaperit” -kohdassa on varattu ”Osakkeiden hankinta ml. asunto-osakkeet” 300.000 euroa sekä suunnitteluvuodelle 2024 (ei sitova) 300.000 euroa.

Investointiosassa varattua määrärahaa on suunniteltu käytettäväksi Loimaan asuntomarkkinoilla suunnitteilla ja valmisteilla olevien rivitaloasuntojen osakkeiden varaamiseen ja ostamiseen. Kaupungin yleisenä asuntopoliittisena ja elinkeinopoliittisena tavoitteena on osana paikallisen elinkeinoelämän yleisten edellytysten luomista myötävaikuttaa uusien rivitaloasuntojen tarjonnan ylläpitämiseen ja edistämiseen. Mahdolliset ostettavat asunnot asetetaan vuokrattavaksi markkinaperusteisesti vuokran määräytyessä sijoitetun pääoman ja yleisen vuokratason perusteella.

Kaupunginhallitus päättää osakkeiden ostamisesta kaupungille talousarviossa varatun määrärahan puitteissa. Kaupunginhallitus päättää osakkeiden myynnistä. Hallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille (*Hallintosääntö 66 §*).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Rantala Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Loimaan kaupunki sitoutuu varaamaan sekä ostamaan vuoden 2023 aikana Loimaan kaupungissa uustuotantona toteutettavista asuinrivitaloista asuntojen määrästä ja hintatasosta riippuen tarkoitukseen varatun määrärahan puitteissa enintään kolme (3) osakehuoneistoa.
2. Sitoutuminen osakehuoneiston/-huoneistojen ostamiseen edellyttää, että pääosa eli vähintään 3/4-osaa (75 %) asunto-osakeyhtiön osakkeista on myyty ennen kaupungin lopullista ostopäätöstä.
3. Sitoutumien edellytetään, että asuinrivitalo-hanke käsittää vähintään 5 asuntoa ja että kaupungin omistusosuus asunto-osakeyhtiön osakekannasta on enintään 25 %.

4. Kaupunki sitoutuu varaamaan ja hankkeen toteutuessa ostamaan osakkeita vuoden 2023 aikana enintään 300.000 eurolla.

5. Osakkeiden varaamis- ja ostopäätökset tehdään erikseen kaupunginhallituksen päätöksillä.

6. Vuodelle 2024 kohdennettavasta menettelytavasta päätetään erikseen vuoden 2024 talousarvion mukaisesti.

Käsittely

Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen jäsen Pekka Ahokas oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan pohjaehdotuksen kohta kaksi muutetaan seuraavaksi: "2. Sitoutuminen osakehuoneiston/-huoneistojen ostamiseen edellyttää, että vähintään puolet (50 %) asunto-osakeyhtiön osakkeista on myyty ennen kaupungin lopullista ostopäätöstä." Kaupunginhallituksen jäsen Päivi Vanha-Perttula ja varajäsen Annareeta Vuorinen kannattivat jäsen Ahokkaan muutosehdotusta.

Koska oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava, kannatettu ehdotus, totesi kaupunginhallituksen puheenjohtaja tarpeen äänestää asiassa. Puheenjohtaja ehdotti nimenhuutoäänestystä, jonka kaupunginhallitus hyväksyi äänestystavaksi. JAA merkitsi pohjaehdotuksen kannattamista ja EI Ahokkaan muutosehdotuksen kannattamista.

JAA äänesti yksi kaupunginhallituksen jäsen (Peltonen) ja EI äänesti 10 kaupunginhallituksen jäsentä/varajäsentä (Ahokas, Huhtala, Leppäjoki, Lundgren, Paljakka, Rinne, Tissari, Vanha-Perttula, Vuorinen, Ek-Marjamäki), joten kaupunginhallitus hyväksyi Ahokkaan muutosehdotuksen äänin 10-1.

Edelleen päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen jäsen Pekka Ahokas oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan "asuinrivitalo", "rivitalo" ym. vastaavat rivitaloa tarkoittavat sanat korvataan pykälätekstissä päätösehdotus ja päätös mukaan lukien sanalla "asunto-osake". Kaupunginhallituksen jäsen Jorma Rinne kannatti jäsen Ahokkaan muutosehdotusta. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli voidaanko jäsen Ahokkaan muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti ja se hyväksyttiin.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että

1. Loimaan kaupunki sitoutuu varaamaan sekä ostamaan vuoden 2023 aikana Loimaan kaupungissa uustuotantona toteutettavista asunto-osakkeiden määrästä ja hintatasosta riippuen tarkoitukseen varatun määrärahan puitteissa enintään kolme (3) osakehuoneistoa.

2. Sitoutuminen osakehuoneiston/-huoneistojen ostamiseen edellyttää, että vähintään puolet (50 %) asunto-osakeyhtiön osakkeista on myyty ennen kaupungin lopullista ostopäätöstä.

3. Sitoutuminen edellyttää, että asuintalohanke käsittää vähintään 5 asuntoa ja että kaupungin omistusosuus asunto-osakeyhtiön osakekannasta on enintään 25 %.

4. Kaupunki sitoutuu varaamaan ja hankkeen toteutuessa ostamaan osakkeita vuoden 2023 aikana enintään 300.000 eurolla.

5. Osakkeiden varaamis- ja ostopäätökset tehdään erikseen kaupunginhallituksen päätöksillä.

6. Vuodelle 2024 kohdennettavasta menettelytavasta päätetään erikseen vuoden 2024 talousarvion mukaisesti.

Vaikutukset

Yritysvaikutukset:

- *Tavoitteena on osana paikallisen elinkeinoelämän yleisten edellytysten luomista myötävaikuttaa uusien asunto-osakkeiden tarjonnan ylläpitämiseen ja edistämiseen.*
- *Valmistelussa on arvioitu kunnan tehtävien ja toimialan (kuntalaki 7§) elinkeinotoimintaa ja sen tukemista koskevien sekä kunnan toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla (kuntalaki 126§) koskevien näkökulmien perusteella sekä arvioitu yksityisen elinkeinotoiminnan tukemiseen liittyviä näkökulmia sen perusteella, mitä toimintaa kunta voi harjoittaa ja tukea.*
- *Valmistelu on perustunut siihen, että päätöksen mukainen asunto-osakkaiden mahdollinen ostaminen ja niiden vuokraaminen on vähäistä ja sitä on tarkoitus toteuttaa asumisen teemavuoteen liittyen määräaikaisesti vuosina 2023-2024.*
- *Mahdolliset välilliset elinkeinotoiminnan tukemiseen liittyvät markkinavaikutukset ovat hyvin vähäiset.*
- *Asuntojen vuokraustoiminta voidaan tarvittaessa konserniohjauksella toteuttaa myös kaupungin 100 % omistaman Loimaan vuokratalot Koy:n toimintana.*
- *Päätöksellä arvioidaan olevan pääosin myönteisiä yleisiä elinkeino- ja asuntopoliittisia välillisiä vaikutuksia.*

Kaupunginhallitus 05.06.2023 § 161
184/02.07.00/2023

Valmistelija

kaupunginjohtaja, talousjohtaja

Konsernitavoitteiden mukaista vuokrarivitalo -hankkeen valmistelua on esitelty ja käsitelty kaupunginhallituksessa aiemmin vuoden 2022 aikana. Hankkeen valmistelua on jatkettu alkuvuoden 2023 aikana. Hankkeen tavoitehinalaskelmaa (26.4.2023) ja Koy Loimaan Vuokra-asuntojen asiaan liittyvää valmistelutilannetta esiteltiin kaupunginhallituksen 29.5.2023 kokouksessa.

Asumisen teemavuoteen liittyvää tavoitetta uusien asunto-osakkeiden tarjonnan ylläpitämiseksi ja edistämiseksi voidaan konsernin oman vuokrarivitalo -hankkeen sijaan osaltaan korvata laajentamalla kaupunginhallituksen aiempaa 20.2.2023 päätöstä asunto-osakkeiden varaamisesta ja ostamisesta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Rantala Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunginhallituksen aiempaa 20.2.2023 päätöstä muutetaan seuraavasti:

1. Loimaan kaupunki sitoutuu varaamaan sekä ostamaan vuoden 2023 aikana Loimaan kaupungissa uustuotantona toteutettavista asunto-osakkeiden määrästä ja hintatasosta riippuen tarkoitukseen varatun määrärahan puitteissa enintään viisi (5) osakehuoneistoa.

2. Sitoutuminen osakehuoneiston/-huoneistojen ostamiseen edellyttää, että vähintään puolet (50 %) asunto-osakeyhtiön osakkeista on myyty ennen kaupungin lopullista ostopäätöstä.

3. Sitoutuminen edellyttää, että asuintalohanke käsittää vähintään 5 asuntoa ja että kaupungin omistusosuus asunto-osakeyhtiön osakekannasta on enintään 49 %.

4. Kaupunki sitoutuu varaamaan ja hankkeen toteutuessa ostamaan osakkeita vuoden 2023 aikana enintään 600.000 eurolla.

5. Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto päättää, että vuoden 2023 talousarvion investointiosaan (099100 Osakkeiden hankinta ml. asunto-osakkeet) lisätään 300.000 euroa.

Käsittely

Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen jäsen Jorma Rinne oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan kohta nro 1 muutetaan seuraavanlaiseksi:

1. Loimaan kaupunki sitoutuu varaamaan sekä ostamaan Loimaan kaupungissa uustuotantona jo toteutuneista ja toteutettavista asunto-osakkeiden määrästä ja hintatasosta riippuen tarkoitukseen varatun määrärahan puitteissa enintään viisi (5) osakehuoneistoa.

Rinteen muutosehdotusta kannattivat kaupunginhallituksen jäsenet Matti Ylitalo, Marke Tissari ja Päivi Vanha-Perttula. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli voidaanko Rinteen muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti ja se hyväksyttiin.

Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen jäsen Matti Ylitalo oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan kohta nro 2 muutetaan seuraavanlaiseksi:

2. Sitoutuminen osakehuoneiston/-huoneistojen ostamiseen edellyttää, että vähintään 40 % asunto-osakeyhtiön osakkeista on myyty ennen kaupungin lopullista ostopäätöstä.

Ylitalon muutosehdotusta kannattivat kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja Kari Leppäjoki sekä kaupunginhallituksen jäsenet Jorma Rinne ja Päivi Vanha-Perttula. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli voidaanko Ylitalon muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti ja se hyväksyttiin.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että kaupunginhallituksen aiempaa 20.2.2023 päätöstä muutetaan seuraavasti:

1. Loimaan kaupunki sitoutuu varaamaan sekä ostamaan Loimaan kaupungissa uustuotantona jo toteutuneista ja toteutettavista asunto-osakkeiden määrästä ja hintatasosta riippuen tarkoitukseen varatun määrärahan puitteissa enintään viisi (5) osakehuoneistoa.

2. Sitoutuminen osakehuoneiston/-huoneistojen ostamiseen edellyttää, että vähintään 40 % asunto-osakeyhtiön osakkeista on myyty ennen kaupungin lopullista ostopäätöstä.

3. Sitoutuminen edellyttää, että asuintalohanke käsittää vähintään 5 asuntoa ja että kaupungin omistusosuus asunto-osakeyhtiön

osakekannasta on enintään 49 %.

4. Kaupunki sitoutuu varaamaan ja hankkeen toteutuessa ostamaan osakkeita vuoden 2023 aikana enintään 600.000 eurolla.

5. Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto päättää, että vuoden 2023 talousarvion investointiosaan (099100 Osakkeiden hankinta ml. asunto-osakkeet) lisätään 300.000 euroa.

Pöytäkirjamerkintä

Kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Pasi Markula poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 20:40.