

Kunnan asuinhuoneistojen vuokrat

Tokitoim 20.01.2023 § 4

Pöytyän kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategian 2023-28 mukaan asuinhuoneistojen vuokratulojen tulee jatkossa kattaa kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannukset. Lisäksi vuokrien suuruus tulee määritellä siten, ettei kunnan rooli aiheuta markkinoiden vääristymistä. Vuokranantajana toimimisen lisäksi tulee kehittää kunnan roolia asuntojen uudistuotannon mahdollistajana, jotta aktiiviselle uudisrakentamiselle on Pöytyällä jatkossakin hyvät edellytykset.

Tilinpäätöstietojen mukaan vuonna 2021 vuokra-asuntokannan ylläpitokustannukset olivat yhteensä 896 378 euroa. Vastaavasti asuntojen laskennallinen vuokratuotto on tällä hetkellä yhteensä 1 083 613,80 euroa. Kunnan vuokratulojen saneerauksiin on investointeina vuosille 22-24 arvioitu tarvittavan yhteensä 300 000 euroa.

Vuoden 2021 kustannustasolla ja nykyisellä korjaustahdilla asuinhuoneistoista saadut vuokratulot näyttäisivät kattavan juuri ja juuri kiinteistöjen ylläpitokustannukset ja pakolliset investoinnit. Nousseiden energian-, tarvike- ja materiaalikustannusten myötä asuinhuoneistovuokraus on kunnalle kuitenkin pitkällä aikavälillä tappiollista nykyisillä vuokrilla.

Selvityksen perusteella nykyisten vuokrien suuruus ei myöskään noudattele alueen yleistä hintatasoa eikä näin ollen kannusta yritysten investointeihin. Pahimmassa tapauksessa kunnan asuinhuoneistojen liian alhainen vuokran taso muodostaa vääristymää koko alueen vuokra-asuntomarkkinoille.

Edellä mainituista syistä kunnan asuinhuoneistojen vuokrien suuruutta tulee tarkastella.

Asuinhuoneistojen vuokria on viimeksi korotettu 1.1.2021 alkaen ja tätä ennen 1.3.2016. Tämän asian oheismateriaalina on listaus kunnan vuokra-asuntojen tämänhetkisistä vuokrista.

Päätösehdotus Toimikunta käy keskustelun kunnan vuokrahuoneistojen vuokratasosta.

Päätös Toimikunta kävi keskustelun kunnan vuokrahuoneistojen vuokratasosta.

Tokitoim 20.02.2023 § 9

Toimikunnan 20.1.2023 käymän keskustelun pohjalta on virkatyönä valmisteltu liitteen mukainen vuokrankorotusehdotus kunnan omistamien vuokrahuoneistojen neliövuokriin.

Kaikkien kunnan vuokrahuoneistojen kuukausivuokria esitetään korotettaviksi 5 % / m² pois lukien Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuiston ja As Oy Riihikosken Keskuspuiston huoneistot, joihin ei esitetä vuokrankorotuksia, koska näiden huoneistojen tämänhetkisten vuokrien katsotaan olevan suhteessa muita kohteita korkeammat.

Päätösehdotus	Toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta hyväksyy 5 % vuokrankorotukset kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin / m ² 1.6.2023 voimaan tulevina pois lukien Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuiston ja As Oy Riihikosken Keskuspuiston huoneistot liitteen mukaisesti. Lisäksi toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.
Asian käsittely	<p>Pentti Wärrin esitti Esko Tuupan kannattamana, että toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta hyväksyy 10 % vuokrankorotukset kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin / m² 1.6.2023 voimaan tulevina ja että toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.</p> <p>Veikko Niittymaa esitti Vilja Lahden kannattamana, että toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta hyväksyy 7 % vuokrankorotukset kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin / m² 1.6.2023 voimaan tulevina ja että toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että oli esitetty kaksi pohjaehdotuksesta poikkeavaa kannatettua muutosehdotusta ja määräsi toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen.</p> <p>Ensimmäisessä äänestyksessä olivat vastakkain Wärrin kannatettu muutosehdotus = JAA sekä Niittymaan kannatettu muutosehdotus = EI. Toimitetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin yhteensä 2 JAA-ääntä ja 4 EI-ääntä.</p> <p>Toisessa äänestyksessä olivat vastakkain pohjaehdotus = JAA sekä Niittymaan kannatettu muutosehdotus = EI. Toimitetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin yhteensä 1 JAA-ääni ja 5 EI-ääntä. Toimikunnan päätökseksi tuli Niittymaan kannatettu muutosehdotus. Äänestysluettelot ovat tämän asiakohdan liitteinä.</p>
Päätös	Toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta hyväksyy 7 % vuokrankorotukset kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin / m ² 1.6.2023 voimaan tulevina. Lisäksi toimikunta esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.
Teknltk 30.03.2023 § 33 24/10.03.02.02/2023	Toimitila- ja kiinteistötoimikunta käsitteli kokouksessaan 20.2.2023 § 9 Pöytyän kunnan vuokra-asuntojen vuokrankorotuksia. Toimikunta päätti esittää tekniselle lautakunnalle 7 %:n vuokrankorotuksia kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin 1.6.2023 voimaan tulevina. Lisäksi toimikunta esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.
Valmistelija	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää korottaa Pöytyän kunnan omistamien vuokra-asuntojen vuokria 7 % 1.6.2023 alkaen.

Käsittely

Ilkka Ali-Rontti esitti, että Pöytyän kunnan omistamien vuokra-asuntojen vuokria korotetaan 5 %. Matti Hakonen kannatti Ali-Rontin esitystä. Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Lautakunnan pohjaehdotusta kannattavat äänestivät ”jaa” ja Ali-Rontin ehdotusta ”ei”. Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 ”jaa” ääntä (Lahti, Stenroos, Kinisjärvi ja Kahari) ja 3 ”ei” ääntä (Hakonen, Ali-Rontti ja Toivonen).

Päätös

Tekninen lautakunta päätti korottaa Pöytyän kunnan omistamien vuokra-asuntojen vuokria 7 % 1.6.2023 alkaen.