

Asuntohankkeen toteuttaminen

KH 13.06.2023 § 132

VALMISTELIJA:

Elinympäristöjohtaja Petri Leskinen p. 050 387 1973

Hallintojohtaja Sari Mannermaa p. 040 629 0650

Valtuustoseminaarissa keväällä 2022 linjattiin, että vuokra-asuntokantaan on tehtävä uutta rakennuskantaa.

Kunnassa perustettiin joitakin vuosia sitten asumisen kehittämiseen työryhmä.

Tavoitteeksi asetettiin rakentaa kahdeksan asuntoa. Valmistelussa on ollut kaksi eri toteutusmallia rakennushankkeelle. Hankemuodot ovat rivitalo- tai erillistalohanke.

Kunnanhallitus päätti 17.1.2023 kokouksessaan, että hanke toteutetaan kahdeksana erillisenä pienomakotitalona.

Kansallinen hankintailmoitus kahdeksan pienomakotitalon KVR-urakasta on julkaistu 5.5.2023 Cloudia / Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Kilpailutuksessa hankkeen rakentamisajaksi on annettu kahdeksan (8) kuukautta rakentamisen aloituksesta. Tarjouspyyntö on kilpailutettu ehdollisena ja edellyttää kunnallisen päätöksenteon lainvoimaisuutta rakentamisesta ja rahoituksesta.

Määräaikaan, 29.5.2023 klo 12.00 mennessä saapui neljä (4) tarjousta. Kilpailutuksen halvimman hinnan sekä tilaajalle kuuluvien kustannusten yhteenlaskettu kokonaishinta on noin 1 250 000 euroa (sis. alv 24 %). Hankkeen kokonaishinta ilman arvonlisäveroa on noin 1 010 000 euroa. Halvimman hinnan tarjonnan yrityksen kanssa on käyty 6.6.2023 selonottoneuvottelu, jossa on tarjouksen todettu olevan tarjouspyynnön mukainen. Arvioitu aika rakentamisen aloitukselle on syyskuu 2023.

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 17.1.2023 § 6, että asuntohankkeen toteuttamiseen perustetaan kuntakonserniin uusi asunto-osakeyhtiö (kuntalaki 126-132 §). Asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä perustettu. Asuntohankkeen hallinnollista mallia on selvitetty todella paljon kuluvan vuoden aikana mm. Kuntaliiton, tilintarkastajan ja muiden asiantuntijoiden avustuksella. Selvitystyössä on tultu siihen tulokseen, että kuntaomisteisen asunto-osakeyhtiön perustaminen on tarpeeton välimuoto, sillä yhtiöllä ei olisi todellista vastuuta vaan kunta vastaisi yhtiön sitoumuksista.

Utajärvellä vuokra-asumisen kehittymistä ei tapahdu markkinaehtoisesti. Tässä tilanteessa kunnalla voidaan lähtökohtaisesti katsoa olevan kunnan yleisen toimialan perusteella mahdollisuus edistää toimenpiteitä, joilla lisätään vuokra-

asuntojen tarjontaa kunnan alueella. Asuntohankkeen toteuttaminen kunnan taseeseen on todettu olevan toimintamallina hyväksyttävä eikä se edellyttäisi yhtiöittämistä.

Kunnalla on ennestään asuntoja elinympäristöpalveluiden hallinnon alla yli 40 asuntoa. Rakennettavat asunnot tulevat tähän saman hallintorakenteen alle. Hallinnon kustannukset eivät siten nouse tämän järjestelyn myötä. Näin ollen asuntojen rakentaminen kunnan toimesta, kunnan taseeseen ja olemassa olevaan rakenteeseen sulauttaminen on perusteltu järjestely talouden näkökulmasta.

Investointi jakaantuu vuosille 2023 ja 2024. Rakentamisen valmiusaste on 2023 vuonna 60% ja 2024 100%. Hankkeen rahoitukseen määrärahatarve on vuodelle 2023 yhteensä 600 000 euroa ja vuodelle 2024 loppukustannus 410 000 euroa.

Vuoden 2023 talousarvioon on varattu investointisuunnitelmaan kohta 900560 osakkeiden osto 400 000 euroa. Varaus on tehty talousarviosuunnitelmaan kunnan vuokra-asuntotuotannon kehittämiseksi.

VS. KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää

- 1) kumota kunnanhallituksen 17.1.2023 § 6 tehdyn päätöksen perustaa uusi asunto-osakeyhtiö asuntohankkeen toteuttamista varten.
- 2) esittää valtuustolle, että asuntohanke toteutetaan kunnan taseeseen ja hankkeelle avataan uusi investointikohta ”asuntohankkeen rakentaminen”. Investointikohdan kokonaismääräraha on 1 010 000 euroa alv 0%.
- 3) esittää valtuustolle, että investointikohdasta 900560 osakkeiden osto siirretään 400 000 euroa perustettavalle investointikohdalle ”asuntohankkeen rakentaminen”.
- 4) esittää valtuustolle 200 000 euron lisämäärärahan asettamista vuonna 2023 perustettavalle investointikohdalle ”asuntohankkeen rakentaminen”. Lisämääräraha katetaan kassavaroista.
- 5) esittää valtuustolle, että vuoden 2024 talousarviossa investointikohtaan ”asuntohankkeen rakentaminen” varataan 400 010 euron määräraha.

MUUTETTU VS.KUNNANJOHTAJAN ESITYS:

Kunnanhallitus päättää

- 1) kumota kunnanhallituksen 17.1.2023 § 6 tehdyn päätöksen perustaa uusi asunto-osakeyhtiö asuntohankkeen toteuttamista varten.
- 2) esittää valtuustolle, että asuntohanke toteutetaan kunnan taseeseen ja hankkeelle avataan uusi investointikohta ”asuntohankkeen rakentaminen”. Investointikohdan kokonaismääräraha on 1 050 000 euroa alv 0%.
- 3) esittää valtuustolle, että investointikohdasta 900560 osakkeiden osto siirretään 400 000 euroa perustettavalle investointikohdalle ”asuntohankkeen rakentaminen”.
- 4) esittää valtuustolle 200 000 euron lisämäärärahan asettamista vuonna 2023 perustettavalle investointikohdalle ”asuntohankkeen rakentaminen”. Lisämääräraha katetaan kassavaroista.
- 5) esittää valtuustolle, että vuoden 2024 talousarviossa investointikohtaan ”asuntohankkeen rakentaminen” varataan 450 000 euron määräraha.

PÄÄTÖS:

Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Anja Pinoniemi jäväsi itsensä (intressijäävi) ja poistui kokouksesta klo 9.35 tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Valittiin pöytäkirjantarkastajaksi Maija Koistinen tämän asian käsittelyn ajaksi. Anja Pinoniemi palasi kokoukseen päätöksenteon jälkeen klo 10.04.

Valt 20.06.2023 § 28

KUNNANHALLITUS:

Valtuusto päättää, että

- 1) asuntohanke toteutetaan kunnan taseeseen ja hankkeelle avataan uusi investointikohta "asuntohankkeen rakentaminen". Investointikohdan kokonaismääräraha on 1 050 000 euroa alv 0%.
- 2) investointikohdasta 900560 osakkeiden osto siirretään 400 000 euroa perustettavalle investointikohdalle "asuntohankkeen rakentaminen".
- 3) 200 000 euron lisämääräraha asetetaan vuonna 2023 perustettavalle investointikohdalle "asuntohankkeen rakentaminen". Lisämääräraha katetaan kassavaroista
- 4) vuoden 2024 talousarviossa investointikohtaan "asuntohankkeen rakentaminen" varataan 450 000 euron määräraha.

PÄÄTÖS:

1. Hyväksyttiin.
2. Hyväksyttiin.
3. Hyväksyttiin.
4. Hyväksyttiin.

KH 15.08.2023 § 144
194/10.04.00/2023

Valtuusto päätti asuntohankkeen investointimäärärahasta 20.6.2023 kokouksessaan. Määrärahapäätös tehtiin arvonlisäverottomalla kustannuksella kuten yleensä kunnan investoinneissa tehdään. Utajärven kunta kuuluu arvonlisäverojärjestelmään arvonlisäverolain (AVL) 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti. Arvonlisävero suoritetaan valtiolle liiketoiminnan muodossa Suomessa tapahtuvasta tavarantoiminnan ja palvelun myynnistä.

Asian valmistelussa kunta pyysi verohallinnolta ohjausta 14.6.2023 heti kunnanhallituksen kokouksen jälkeen. Ohjauksen kysymys on, kuinka

asuntohankkeen arvonlisävero käyttäytyy kunnan tekemässä asuntohankkeessa, joka suuntautuu yksityiseen asumisen vuokratyöön. Verohallinnon ohjausvastaus saatiin 22.6.2023 eli vasta valtuustokokouksen jälkeen.

Verohallinnon vastaus ja perustelut olivat seuraavat: Kunnan rakennuttamat erillistalot tulevat kunnalle arvonlisäverottomaan vuokraus käyttöön (ALV 27§). Asuntojen vuokraustoiminnasta ei ole mahdollista myöskään hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverolliseksi. Koska arvonlisäveron vähennysoikeus koskee vain arvonlisäverollista toimintaa varten tehtyjä hankintoja, ei kunnalla ole vähennysoikeutta erillistalojen rakentamisesta aiheutuvien kustannusten arvonlisäverosta

ALV 130§:n 1 momentin mukaan kunnalla on oikeus saada palautuksena hankintaan sisältyvä vero, josta ei saa tehdä vähennystä tai josta ei saa 131§:ssä tarkoitettua palautusta. Saman pykälän 2 momentin mukaan palautusoikeutta ei kuitenkaan ole muun muassa kiinteistön vuokraustoimintaa varten tehdyistä hankinnoista. Näin ollen Utajärven kunnalla ei ole palautusoikeutta erillistalojen rakentamisesta aiheutuvien kustannusten arvonlisäverosta.

Verohallinnolta saadun ohjauskirjeen (liite 1) ja taloushallinnon asiantuntijoiden tarkastelun myötä kunnan omaan taseeseen toteuttamassa vuokra-asuntohankkeessa yksityishenkilöiden käyttöön, tulee arvonlisävero kirjanpidossa investointikustannukseen kirjattavaksi menoksi. Näin ollen määrärahan tulee olla päätettynä arvonlisäverollisena summana.

Valtuusto on päättänyt, investointikohdan kokonaismäärärahaksi on 1 050 000 euroa alv 0%. Hankkeen kokonaismääräraha on arvonlisäverollisena 1 302 000 euroa. Näin ollen määrärahaa pitää nostaa 252 000 euroa.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että

1) asumisen hankkeen investointi määräraha korjataan arvonlisäverolliseksi. Kokonaismääräraha on arvonlisäverollisena 1 302 000 euroa.

2) vuoden 2024 talousarviossa investointikohtaan "asuntohankkeen rakentaminen" korjataan varattavaksi 702 000 euron määräraha.

PÄÄTÖS:

1. Hyväksyttiin.
2. Hyväksyttiin.