

## Rautavaaran Vuokratalot Oy:n tyhjien asuntojen tarjoaminen työsuhdeasunnoiksi

Teknltk 07.05.2024 § 27  
96/10.03.02.02/2024

Valmistelija

Kunnanjohtaja Mikko Kärnä, tekninen johtaja Jaakko Hintikka

Rautavaaran kunnalla on Rautavaaran Vuokratalot Oy:ssä 12 tyhjää asuntoa kiinteistöissä Harju, Keyritty, Joki, Kangaslahti ja Yläluosta. Tyhjä vuokra-asunnot aiheuttavat kunnalle jatkuvasti kustannuksia tuottamatta varsinaisesti mitään. Kaikki mainitut vuokra-asunnot ovat aravarahoituslain (1190/93) mukaisia asuntoja, vuokratason vaihdella 404,47 - 771,02 euron välillä.

Rautavaaran kunta valmistelee parhaillaan kiinteistöstrategiaa ja asumisen tiivistämistä on pohdittu. Ei ole oletettavaa, että tyhjiin vuokra-asuntoihin löydetäisiin keskipitkällä tai pitkälläkään aikavälillä asukkaita siten, että asunnot kattaisivat kustannuksensa pelkillä vuokratuloilla. Yhtenä vaihtoehtona tyhjien asuntojen käytölle on nostettu mahdollisuus, jossa Rautavaaran kunta tarjoaisi työntekijöilleen asuntoja luontoisetuna sillä edellytyksellä, että henkilö siirtää kirjansa Rautavaaran kuntaan ja tulee siten kuntaan verovelvolliseksi. Kuntataloudessa tämä tulisi näkymään suoraan myös lisääntyneinä valtionosuuksina.

Työntekijälle myönnettävää asuntoetua voidaan pitää varsin merkittävänä. Etu käsitellään verotuksessa siten, että asunnon vuokra merkitään luontoisetuna saaduksi tuloksi ja verottaja perii siitä siis veron. Ylijäävä osuus on siis työntekijälle puhdasta tuloa palkan päälle huomioiden toki mahdolliset muutokset tuloveroprosenttiin. Koska kaikki Rautavaaran Vuokratalot Oy:n asunnot ovat aravarajoituslain alaisia, on niiden verotusarvo verotuksessa enintään niistä perittävän vuokran määrä. Muussa tapauksessa asuntoedun verotusarvo olisi Rautavaaralla 174 € + 8,4 € vuokrattava neliometri.

Tyhjien vuokra-asuntojen ylläpitoon on jo varattu määrärahat teknisen toimen osalta. Luontoisedun tarjoamisesta kunta joutuu maksamaan kuitenkin omien työntekijöidensä sivukulut. Nämä ovat maksimissaan 15.000 euroa vuodessa. Koska ratkaisusta ei täten arvioida aiheutuvan budjettimuutoksia, voi kunnanhallitus päättää Rautavaaran kunnan hallintosäännön 7§:n 27. kohdan mukaisesti, että Rautavaaran kunta tarjoaa henkilöstölleen mahdollisuuden asuntoetuun yllä kuvatun mukaisesti. Mahdolliset asuntoedun vastaanottajat vastaisivat itse sähkö- ja vesikustannuksista sekä kaikista muista vuokra-asuntoon kiinteästi heille kuuluvista kuluista.

Asuntoedun saaminen on sidottu asuinpaikkaan. Asuinpaikkaan perustuva erilainen kohtelu on oikeutettua, eikä sitä katsota syrjinnäksi, mikäli kohtelulla on asianmukaisesti perusteltu, työllisyyspoliittinen tai työmarkkinoita koskeva tavoite. Tässä tapauksessa tavoitteena on tehostaa Rautavaaran kunnan rekrytointeja sekä parantaa Rautavaaran kunnan työllisyystilannetta ja lisätä kunnan veronmaksajia sekä valtionosuuskertymää.

Yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden toteuttamiseksi samaa luontoisetua on tarjottava jo virassa tai töissä olevalle henkilöstölle. Asiaa on selvitetty alustavalla kyselyllä, eikä Rautavaaran kunnan palveluksessa jo työskentelevä henkilöstö ole ilmaissut kiinnostusta muuttaa työsuhdeasuntoon.

Esittelijä	Tekninen johtaja Jaakko Hintikka
Muutettu päätösehdotus	<p>Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hyväksyy Rautavaaran Vuokratalot Oy:n tyhjien vuokra-asuntojen tarjoamisen kunnan henkilöstölle sillä edellytyksellä, että asunnoissa asuvien henkilöiden kotipaikka on Rautavaara. Mahdollisuus asuntoedusta on mainittava kunnan tulevien rekrytointien yhteydessä.</li><li>2. Ohjeistaa Rautavaaran Vuokratalot Oy:n hallitusta sekä isännöitsijää laatimaan vuokrasopimukset aina tarvittaessa asuntoihin tätä periaatetta noudattaen.</li></ol>
Päätös	<p>Tekninen lautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hyväksyy Rautavaaran Vuokratalot Oy:n tyhjien vuokra-asuntojen tarjoamisen kunnan henkilöstölle sillä edellytyksellä, että asunnoissa asuvien henkilöiden kotipaikka on Rautavaara. Mahdollisuus asuntoedusta on mainittava kunnan tulevien rekrytointien yhteydessä.</li><li>2. Ohjeistaa Rautavaaran Vuokratalot Oy:n hallitusta sekä isännöitsijää laatimaan vuokrasopimukset aina tarvittaessa asuntoihin tätä periaatetta noudattaen.</li></ol>