



Ruoveden asunnot tilannekatsaus

Harri Apell

Heidi Tanhua

Vuokra-asunnot



Vuokra-asunnot

Kiinteistö	Huoneistojen lukumäärä	Rakennusvuosi	Asuinala m ²	Käyttöaste %	Muuta huomioitavaa
Kivitasku, Murole rivitalo	6	1996	357	100	
Kunnanmaa, kerrostalo	9	1965	503,5	67	1 asunto vaatii remonttia, 1 asunto varattu ensi kuun alusta
Harakkalantie, kerrostalo	18	1973	1030,5	100	
Mäntykunta A, rivitalo	8	1978	456	100	
Mäntykunta B, rivitalo	5	1975	480	100	
Utukantie 7, kerrostalo	20	1982	1120	85	
Utukantie 5, kerrostalo	14	1982	802	93	
Kanervatie 1, kerrostalo	14	1981	802	64,3	1 asunto vaatii remonttia
Pusunrinne D, kerrostalo Visuvesi	23	1982	1280,5	74	2 asuntoa vaatii isompaa remonttia
Honkalantie 19, kerrostalo	20	1983	1120	85	1 asunto vaatii remonttia
Varpukuja 1, 3 rivitaloa	10	1986	574	95	
Mato-ojantie 3, 3 rivitaloa	10	1987	574	100	
Kanervatie 3, 3 rivitaloa	15	1988	722,5	97	
Kanervatie 3, 4 rivitaloa	17	1990	810	97	
Petäjäkuja A-M, 2 rivitaloa	12	1997	678	91	
Petäjäkuja N-Z, 2 rivitaloa	11	2000	630	91	
	212		11 940		

Vuokra-asunnot

Kiinteistö	Huoneistojen lukumäärä	Rakennusvuosi	Asuinala m ²	Käyttöaste %	Muuta huomioitavaa
Kautunkartano	1			100	
Makasiinirinne	1			100	
Sahahovi	1			100	
Kirkkokangas	1			100	
Mäntylähde	2			100	
Koukkuharju	2			50	1 asunto vaatii isompaa remonttia
Kirkkokankaan liiketalo	2			100	

Talous

	2019	2020	15.09.2021
Liikevaihto	1 139 530€	1 074 890€	
Tase	3 174 283€	3 294 636€	
Myyntisaamiset		36 111€	
Liikevoitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	140 073€	125 784€	
Pitkäaikaiset lainat	0€	0€	
Oma pääoma	1 219 623€	1 219 623€	

Hallinto ja kiinteistöhuolto

- Yhtiön koko osakekannan omistaa Ruoveden kunta. Yhtiön hallituksen kokoonpano on viisi jäsentä ja yksi varajäsen.
- Toimitusjohtajana kevääseen 2021 saakka oli Ruoveden kunnan kiinteistöpäällikkö Outi Toivonen. Hänen työsuhteen päättyessä kunnalla toimitusjohtajaksi nimettiin tekninen johtaja Harri Apell.
- Ruoveden kunta kilpailutti vuonna 2018 tilintarkastuspalvelut yhteiskilpailutuksena, tilintarkastusyhteisöksi valittiin BDO Oy tarkastuskaudelle 2019-2022 sekä optiona vuosille 2023 ja 2024
- Ruoveden asuntojen maksuliikenne siirrettiin ohjelmistouudistuksen myötä yhdessä Ruoveden kunnan kanssa Monetra Oy:lle 2020
- Ruoveden asuntojen kirjanpito on siirretty vuoden 2021 alusta Monetra Pirkanmaa Oy:lle
- Ruoveden asunnoilla ei ole omaa henkilökuntaa. Ruoveden kunnalta ostetut isännöintipalvelut on tuotettu teknisen osaston kautta.
- Asuntojen vuokraukseen liittyvät asiakaspalvelutehtävät toteutettiin talous- ja hallinto-osaston toimintana kevääseen 2021 saakka. Tällä hetkellä ne tehdään teknisen toimen osastosihteerin toimesta.
- Kiinteistöhuoltotehtävistä vastaa KVM Turvapalvelut Oy ja tarvittavat siivouspalvelut on ostettu paikallisilta yksityisiltä yrityksiltä.



Keskeinen toiminta

- Kaikkiin vuokrataloihin asennettiin nopeat valokuituyhteydet 2020.
- Kanervatie 3 kattojen huoltokunnostus on toteutettu 2021
- Yhteishallintolain mukaisia kokouksia ei ole voitu pitää kevään 2020 jälkeen, johtuen koronasta.

Tulevaisuuden tärkeimmät toimenpiteet

- Asuntojen toimitusjohtaja/ isännöinti- ja asuntosihteeriasiat tulee ratkaista pitkäjänteisellä ja kestäväällä tavalla
 - Vaihtoehdot:
 - 1) Kunnan eri osakeyhtiöiden toimitusjohtajuudet yhdistetään ja keskitetään yhdelle henkilölle
 - 2) Kilpailutetaan kokonaisuutena yllä mainitut tehtävät
 - Tilanne on akuutti ja sen vuoksi kilpailuttaminen on selkeämpi ja nopeampi tapa. Tavoitteena tulee olla, että Ruoveden Asunnot Oy:n yllä mainitut asiat on ratkaistu 1.1.2022 mennessä.
- Rakennusten PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma) tulee päivittää osana kuntastrategiaa
- Asuntokantaa on liikaa
 - Hyvän opiskelijatilanteen johdosta tyhjiään olevia asuntoja on saatu vuokrattua opiskelijoille
- Tulevaisuudessa on luovuttava tyhjästä asunnoista
 - Visuveden kerrostalojen tilanne tulee ratkaista
 - Utukantie 7 tulevaisuus tulee ratkaista

Ruoveden Asunnot Oy:n hallinto tulevaisuudessa

- Vaihtoehto 1: Ryhdytään valmistelemaan mallia, jossa kaikilla Ruoveden kunnan enemmistöomisteisilla osakeyhtiöillä on yhteinen toimitusjohtaja ja muu hallinto (Ruoveden asunnot Oy, Haapasaari, Jäähalli)
 - + Riittävän monipuolinen tehtävä, johon olisi mahdollista palkata yksi henkilö
 - + Selkeyttäisi hallintoa, kun olisi sama toimitusjohtaja kaikilla osakeyhtiöillä
 - - Hidas prosessi, Asuntojen hallinto tulisi ratkaista nopeammin
 - Edellyttäisi linjapäätöstä Haapasaaren tulevaisuudesta (tulossa valmiseselukseen ja päätöksentekoon syksyllä 2021-alkutalvesta 2022).
 - - Ovatko yhdistämisen toiminnalliset hyödyt riittävät ja onko hallinto edes yhteensovittavissa
- Vaihtoehto 2: Kilpailuttaminen
 - + Nopeampi vaihtoehto, prosessi mahdollista viedä läpi, siten että uusi toimintamalli olisi käytössä 1.1.2022
 - + Mahdollisuus saada räätälöity kokonaisuus, jossa ostetaan vain sitä palvelua, mitä tarvitaan
 - - Hinta ?
 - - riski kilpailuttamisen onnistumisessa
- Esitetyistä vaihtoehtoista kokonaisuutena tähän tilanteeseen paremmin sopiva vaihtoehto olisi hallintopalvelujen kilpailuttaminen.
- Toivottavaa olisi, että Ruoveden kunnanhallitus antaisi omistajanohjausta ja pyytäisi Ruoveden Asunnot Oy:n valmistelemaan kilpailutuksen ja tuomaan luonnoksen tarjouspyynnöstä tiedoksi kunnanhallitukselle 30.10.2021 mennessä.