

Ikäihmisten palveluasunnot / Aiesopimus tilojen vuokraamisesta ja ARA:lle toimitettava osapäätöshakemus

Khall 04.12.2023 § 305
341/10.03.02.00/2023

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 28.6.2022 tehnyt Pyhäjoen kuntaan perustettavaa kiinteistöosakeyhtiötä koskevat ehdolliset varaukset erityisryhmien investointiavustusten ja vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainojen myöntämisestä. Ehdollisten varauksien erityisryhmistä toinen koski tämän suunnitelman mukaisesti ikäihmisten asumisratkaisua.

Ehdollisen varauksen hakemuksen ja päätöksen yhteydessä (28.6.2022) hankkeen kustannusarvio oli 7,5 M€ (alv 0%), josta investointiavustusta 2,625 M€. Päätöksessä on erilliset prosenttiosuudet ns. tehostetun palveluasumisen (yläkerta 40%) ja tuetun palveluasumisen (alakerta 25%) asuntojen kesken. Loput 4,875 M€ on korkotukilainaa.

Viitesuunnittelun aikana hankkeen laajuus ja sisältö ovat muuttuneet ja kustannusarvio tarkentunut ollen nyt noin 10,5 M€ (alv 0%). Alakertaan on tullut lisää asuntoja ja yläkerrasta vähentynyt yksi asunto. Kunnanhallituksen 27.11.2023 ehdollisena hyväksymä urakkatarjous tukee kustannusarvion paikkansapitävyyttä.

Laskennallisesti varauspäätöksen Ikäihmisten palveluasuntojen parantamista koskeva investointiavustus on uuden kustannusarvion mukaan suuruudeltaan 3,5 M€ ja vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilaina 7,0 M€. Lopullisiin lukuihin vaikuttavat mm. ARA:ssa hyväksyttävä suunnitteluratkaisu ja siihen perustuvat hyväksyttävät rakennusaikaiset kustannukset sekä kohteen käyttäjät ja heidän tarvitsemansa avun, tuen ja hoivan tarpeensa.

Pohteen aluehallitus on kokouksessaan 21.4.2022 päättänyt antaa hyväksynnän ja puoltavan lausunnon suunnitteilla olevalle uudisrakennushankkeelle ikääntyneiden asumisratkaisujen osalta. Päätöksessä todettiin tuolloin, että hyvinvointialueen järjestämissuunnitelmassa tullaan arvioimaan tulevaisuuden palvelutarvetta vastaava paikkamäärä eri asumismuotojen osalta. Tämän jälkeen hyvinvointialueella on arvioitu palvelutarvetta ja niiden tilajärjestelytarpeita tarkemmin. Tämän tarkastelun perusteella Pohteen aluehallitus on kokouksessaan 3.10.2023 sitoutunut tekemään aiesopimuksen tilojen vuokraamisesta seuraavasti: uudisrakennuksen 2. krs kokonaisuudessaan ja 1. kerroksesta toiminnassa tarvittavat tilat, jotka on yhteisesti sovittu Pohteen ja Pyhäjoen kunnan kesken sekä käyttötarpeen että vuokran jyvittämisen osalta.

Edellä kerrotuista lähtökohdista kunnan ja Pohteen välillä on neuvoteltu oheismateriaalina oleva aiesopimus tilojen vuokraamiseen liittyen. Siinä on pyritty huomioimaan ARA:n edellyttämät muotoseikat mm. lopullisen vuokratason ja vuokrahinnan vuosittaisille muutoksille. Varsinainen sitova vuokrasopimus laaditaan ja allekirjoitetaan ennen rakennuksen käyttööottoa keväällä/kesällä 2026. Aiesopimuksen liitteistä selviää mm. vuokrattavaksi sovitut tilat, yleiset sopimusehdot sekä vastuunjako eri asioissa vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

Pohteen sitoutuminen välivuokraamaan ainoastaan edelläkuvatut tilat aiheuttaa sen, että hankkeen kustannuksia ja vastaavasti ARA:n avustusta joudutaan käsittelemään kunnan vastuulle jäävien tilojen osalta arvonnisäverollisina. Ainoastaan Pohteen omassa toiminnassa olevat tilat, niihin liittyvät

rakennuskustannukset ja tulevat käyttökustannukset voidaan käsitellä arvonlisäverottomina. Kunnan omaan toimintaan jäävien tilojen, kuten alakerran asuntojen kustannuksiin tulee sisältyä arvonlisävero. Samaa logiikkaa käytetään myös varsinaisten asukasvuokrien määrittelyssä.

Liitteenä olevan osapäätöshakemuksen mukaiset dokumentit on toimitettu ARAlle jo ennakkoon ja niitä tullaan täydentämään tarvittavilta osin. Näin on jouduttu toimimaan, jotta osapäätös ehditään ARAssa valmistella luvatussa ajassa kuluvan vuoden puolella. Kun ARA on tehnyt hakemusten perusteella hankkeen osapäätöksen, tullaan sen pohjalta laatimaan vielä varsinainen investointiavustushakemus.

Vuoden 2024 talousarvion ja vuosien 2024-2026 talousuunnitelman investointiosaan ja on esitetty määrärahavaraus siten, että se sisältää arvonlisäveroa arvioidulta osin.

Liitteenä:

- Pohteen ja Pyhäjoen kunnan välinen aiesopimusluonnos 30.11.2023 tilojen välivuokrauksesta.
- ARA:lle toimitettavat osapäätösvaiheen asiakirjat (osapäätöshakemus)
- alustava hanketieto ja hankinta-arvoerittely

Ehdotus (kunnanhallituksen puheenjohtaja):

Kunnanhallitus päättää

- merkitä ARAlle toimitettavan osapäätöshakemuksen valmistelutilanteen tiedokseen selostusosan mukaisesti;
- valtuuttaa teknisen johtajan ja hankkeen projektipäällikön täydentämään osapäätöshakemuksen asiakirjoja ARAn edellyttämällä tavalla;
- hyväksyä liitteenä olevan Pohteen ja kunnan välisen toimitilojen vuokrausta koskevan aiesopimusluonnoksen 30.11.2023 liitteineen;
- valtuuttaa kunnanhallituksen puheenjohtajan ja teknisen johtajan tekemään aiesopimusluonnokseen 30.11.2023 tarvittavia teknisiä täsmennyksiä ja allekirjoittamaan sopimuksen kunnan puolesta;
- tarkastaa tämän pykälän kokouksessa

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Kunnanhallitus tarkasti pöytäkirjan kokouksessa tämän pykälän osalta.

Merkittiin, että kunnanjohtaja Matti Soronen poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä toimi kunnanhallituksen puheenjohtaja Antti Tornberg.

Merkittiin, että tekninen johtaja Aimo Korpi ja projektipäällikkö Katriina Niemelä olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina Teams-yhteydellä tämän asian käsittelyn ajan klo 17.00 - 17.45 ja poistuivat ennen päätöksentekoa.
