

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kaupintie 4 -hankkeelle/Artun Palveluasunnot Oy

92/02.05.06/2021

Kaupunginhallitus 12.04.2021 § 91

Oriveden kaupunki on pyytänyt Sote-palvelutuotantokiinteistöjen omistuksen uudelleenjärjestelyistä tarjoutumisia tammikuussa 2019.

Tarjouspyyntö ei koskenut palvelutuotantoa, joka jatkuu yhteistoiminta-alueen Tampere-Orivesi toimintana.

Tarjoutumisia pyydettiin:

1. Tähtinimikodin (+ Annankodin) tilojen korvaamisesta
2. Särkänkodin ostamisesta ja
3. Optiona esitystä seniorivuokratalon rakentamisesta Kaupintie 4:ään.

Tarjoutumisten perusteella neuvotteluja käytiin Attendo Oy:n, Mehiläinen Hoivapalvelut Oy:n, Pihlajalinnan, Esperi Care:n, Arttu Asunnot Oy:n ja Attendo tarjosi hoivatiloja kiinteistöstä Keskustie 40 (entinen Hotelli-Orivesi), jotka eivät kuitenkaan vastanneet kaupungin palvelutarpeisiin. Lisäksi Attendo esitti alustavana ehdotuksena, että Kaupintie 4:n tontille olisi mahdollista rakentaa palveluasumis- / senioritalo. Neuvotteluprosessin aikana Attendo kuitenkin ilmoitti, että se päättänyt vuokrasopimuksensa Keskustie 40 kiinteistöön ja että yhtiö ei voi tarjota tiloja vuokralle. Attendon osalta neuvotteluprosessi raukesi tähän.

Arttu Asunnot Oy/Artun Palveluasunnot Oy ilmoitti halukkuutensa rakentaa kiinteistöt ARA-rahoituksella ja mahdollisesti ostaa myös Särkänkodin kiinteistön.

Hoivatilat tarjosi Orvokkikujalle Tähtiniemikodin korvaavaa hanketta. Hanke oli tilojen osalta soveltuva, mutta kustannustaso nousisi niin korkeaksi, että asukkaiden vuokrat eivät kattaisi kaikkia rahoitus- ja ylläpitokuluja, jolloin kaupunki joutuisi rahoittamaan osan kustannuksista. Kaupintien seniorikohteesta Hoivatilat ei tehnyt tarjousta.

Tämän jälkeen kaupunginhallitus 8.6.2020 päätti selvittää rakennushankkeiden ARA-rahoitus mahdollisuudet Arttuasunnot Oy:n kanssa. Arttu Asunnot Oy/Artun Palveluasunnot Oy ilmoitti halukkuutensa rakentaa kiinteistöt ARA-rahoituksella ja mahdollisesti ostaa myös Särkänkodin kiinteistön.

Lisäksi erikseen tarjousta pyydettiin terveyskeskuksen ostamisesta, johon ei saatu yhtään tarjoutumista.

Jatkoneuvotteluissa on Arttuasunnot Oy:n/Artun Palveluasunnot Oy:n kanssa neuvoteltu kahdesta erillisestä ikäihmisten asumishankkeesta Orvokkikuja 3 ja 6 tonteille sekä Kaupintie 4:n tontille, joilla korvataan Tähtiniemikodin paikat. Kaupintie 4:n tontti on varattu hanketta varten 31.12.2021 asti.

Kaupintien hankkeen tarkoituksena on rakentaa tontille kerrostalo, jossa tarjottaisiin ns. välimuotoisia asumispalveluja ikääntyneille/erityisryhmille. Välimuotoisella asumispalvelulla tarkoitetaan asumis- ja palvelumuotoa kotihoitoon ja tehostetun palveluasumisen välissä. Hanke vastaa kunnallisiin palvelurakenteen muutostavoitteisiin, joita ovat mm. senioriasumisen lisääminen, tehostetun asumisen peittävyys pienentäminen sekä kotiin vietävien palvelujen vahvistaminen ja monipuolistaminen. Palvelutuotanto uuteen kohteeseen järjestettäisiin joko yhteistoiminta-alueen omana tuotantona tai yksityisenä palvelutuotantona (esim. palveluseteli).

Ns. välimuotoisen asumisen hanketta on käsitelty Tampere-Orivesi yhteistoiminta-alueen neuvotteluryhmässä ja Tampereen viranhaltijoiden kanssa.

Arttuasunnot Oy/Artun Palveluasunnot Oy on ilmoittanut, että yhtiö on valmis rakennuttamaan Oriveden kaupungille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kaupintie 4:n luonnosten mukaisen rakennuksen, joka soveltuu ns. välimuotoiseen asumiseen. Rakennus suunnitellaan asukkaille, jotka ovat säännöllisen kotihoidon piirissä, mutta eivät enää pärjää, tai tunne oloaan turvallisiksi, nykyisessä asunnossaan. Hanke toteutetaan ARA:n korkotukilainan ja erityisryhmä avustuksen avulla, joten hanke edellyttää myönteistä rahoituspäätöstä ARA:sta.

Hanketta on käsitelty kaupunginhallituksessa 16.3.2020 ja 8.6.2020 sekä vanhusneuvostossa useampia kertoja. Kaupunginhallitus on päättänyt, että kaupunki rakennuttaa Kaupintie 4:n tontilla välimuotoiseen asumiseen soveltuvan kerrostalon ja rakennuttajana toimii Artun Palveluasunnot Oy. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on ARA:n rahoituksen saaminen.

Oriveden kaupungin ja Artun Palveluasunnot Oy:n neuvottelujen mukaisesti Artun Palveluasunnot Oy on hakenut hankkeelle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoitusta. ARA on 16.2.2021 tehnyt ehdollisen varauksen erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisestä ja vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainaksi hyväksymisestä. Päätöksen mukaan Kaupintie 4:n hankkeelle on varattu 1 171 750 euroa avustusta ja 3 515 259 euroa korkotukilainaa. Korkotukilainan vakuudeksi edellytetään Oriveden kaupungin omavelkaista takausta. ARA:n ehdollinen varauspäätös on liitteenä kokoukseen osallistuville.

ARA:n, valtiokonttorin ja Kuntaliiton 15.11.2019 kunnille antaman ohjeen mukaan ARA voi edellyttää hankkeen toteutumisen ehtona, että korkotukilainalle tulee saada kunnan omavelkainen takaus. Asian taustalla on se, että valtioneuvoston vahvistama käyttösuunnitelma edellyttää, etteivät valtion riskit kasva kasvukeskusten ulkopuolella, jolloin ennen ARA:n tuen myöntämistä valtion tulee selvittää, että tuettaville asunnoille on ko. alueella pitkäaikainen tarve. Tarvetta arvioitaessa otetaan huomioon alueen väestörakenne ja ennusteet tulevasta väestökehityksestä.

ARA arvioi hankkeen toteuttamiskelpoisuutta ottaen huomioon mm. alueen asuntomarkkinan ja vuokratason, ko. asukasryhmälle tarkoitettujen vuokra-asuntojen tarpeen ja pitkäaikaisen kysynnän, toteuttajan taloudellisen aseman ja kyvyn ylläpitää ja omistaa ARA-asuntoja sekä hankkeen kustannukset ja vuokratason.

Ohjauskirjeen mukaan kunnat voivat myöntää takauksia ARA-asuntotuotantoa varten kuntakonserniin kuuluville ja muille yhteisöille. ARA:n myöntämät korkotuet ja avustukset ovat EU-oikeuden mukaisia SGEI-tukia (tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen) ja ne täyttävät komission päätöksessä asetetut edellytykset. Tällöin kunta voi kuntalain 129 §:n mukaan myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen eli yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamiseen. Kunta voi siis myöntää takauksen, jos se myönnetään SGEI-tukena.

Tukea ollaan myöntämässä ns. SGEI-tukena eli kyseessä on kuntalain 131 §:ssä tarkoitettu palveluvelvoite. Lain esitöiden mukaan kunta voi asettaa palveluvelvoitteen sosiaalisessa asuntotuotannossa, ja korvaus tämän

velvoitteen toteuttamisesta voidaan antaa muun muassa takauksen muodossa.

Arttuasunnot Oy:n konsernitilinpäätös ja Artun Palveluasunnot Oy:n tilinpäätökset vuosilta 2018 ja 2019 on toimitettu kaupungille ja niiden perusteella hankitaan puolueeton arvio yhtiöiden taloudellisesta tilanteesta.

Kuntalain 131.1 §:n mukaan ennen palveluvelvoitteen antamista kunnan on selvitettävä, toimivatko markkinat riittävästi. Tämä selvitys on tehty, koska kaupunki on neuvotellut edellä esitetyn mukaisesti hankkeesta useiden toimijoiden kanssa ja todennut, ettei hanketta voida toteuttaa puhtaasti kaupalliselta pohjalta.

Palveluntuottaja on valittu kuntalain 131.3 §:n mukaan avoimessa ja syrjimättömässä menettelyssä.

Tontti tullaan vuokraamaan tai myymään markkinahintaan, joten siihen ei sisälly valtion SGEI-tukea.

Kiinteistön vuokraamisesta tehdään erillinen vuokrasopimus.

Palvelutuotannosta vastaa Tampere-Orivesi yhteistoiminta-alue, jossa isäntäkuntana toimii Tampereen kaupunki.

Kaupintie 4:n hankkeeseen Oriveden kaupungin tulee myöntää omavelkainen takaus 3.515.259 euron korkotukilainalle. Kaupungin konserniohjetta soveltaen myönnettävälle takaukselle vaaditaan 1,3-kertainen vastavakuus. Artun Palveluasunnot Oy ottaa rakennushankkeelle 41 vuoden korkotukilainan Säästöpankki Sinetistä 12 kk:n euribor-korkoon sidottuna (+marginaali).

Kaupintie 4:n sekä Orvokkikuja 3 ja 6:n hankkeista on järjestetty kaupunginvaltuuston iltakoulu 31.3.2021. Tilaisuudessa Artun Palveluasunnot Oy:n toimitusjohtaja Tino Nurmi ja arkkitehti Juri Pelkonen ovat esitelleet rakennushanketta ja rakennuttajaa.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto päättää

1. myöntää omavelkaisen takauksen Kaupintie 4:n rakennushankkeelle Säästöpankki Sinetistä otettavalle 41 vuoden 3.515.259 euron korkotukilainalle,
2. periä takaukselle 0,5 prosentin p.a. takausprovision kulloinkin 31.12. maksamattomalle pääomalle,
3. edellyttää, että Kaupintie 4:n hankkeen omavelkaiselle takaukselle tulee antaa 1,3-kertainen vastavakuus ensisijaisena kiinteistökiinnityksenä ennen velkakirjan allekirjoittamista.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että valtuuston puheenjohtaja Jussi Viljanen ja kaupunginhallituksen jäsen Jussi Ketola poistuivat esteellisinä (yhteisöjääviys: Säästöpankki Sinetin isännistö) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että hyvinvointijohtaja Tuija Peurala ja tekninen johtaja Antti Jortikka olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Liitteenä kokoukseen osallistuville on ARA:n ehdollinen varauspäätös.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin. Lisäksi kaupuginvaltuusto merkitsi tiedoksi BDO Oy:n tilintarkastajan raportin takauksen kohteena olevan yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Raportin mukaan Artun Palveluasunnot Oy ja Arttu-asunnot Oy eivät ole EU:n valtioneuvoston mukaisia vaikeuksissa olevia yrityksiä.

Merkittiin, että valtuuston puheenjohtaja Jussi Viljanen ja valtuutettu Jussi Ketola poistuivat esteellisinä (yhteisöjääviys: Säästöpankki Sinetin isännistö) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jussi Ketolan varajäseneksi kokoukseen tämän asian ajaksi kutsuttiin vaaliliiton I varajäsen Sebastian Toukola ja Jussi Viljasen varajäseneksi vaaliliiton II varajäsen Henry Ingraesus.

Puheenjohtajana tämän asian aikana toimi valtuuston I varapuheenjohtaja Marjo Mäkinen-Aakula.

Merkittiin, että hyvinvointijohtaja Tuija Peurala, tekninen johtaja Antti Jortikka ja asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja

Kaupintie 4:n tilasta on 9.12.2021 allekirjoitettu kauppakirja, jossa ostajana on Artun Palveluasunnot Oy ja myyjänä Oriveden kaupunki. Tilalle on suunniteltu rakennettavaksi välimuotoiseen asumiseen tarkoitettu kerrostalo. Rakentamiskustannusten merkittävän nousun vuoksi rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt, vaan Artun Palveluasunnot Oy on hakenut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) uutta päätöstä korkotuesta ja avustuksesta.

ARA on päätöksellään 25.5.2022 hyväksynyt Kaupintie 4:n kohteen tarkennetut rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Korkotuettaviksi kustannuksiksi on hyväksytty enintään 6 955 334 euroa ja sama määrä avustettaviksi kustannuksiksi. Hankkeen kokonaishinta-arvo on noin 8,55 milj. euroa. Päätöksessään ARA on ilmoittanut, että se tulee myöntämään kohteelle erityisryhmien investointiavustusta 2 782 134 euroa.

Kuitenkin rakennuskustannusten kasvaessa tulee Oriveden kaupungin myöntämään omavelkaista takausta myös korottaa. Takauksen kohteena olevan korkotukilainan määrä tulee olemaan 4 173 200 euroa, kun se aiemman päätöksen mukaan oli 3 515 259 euroa. Takauksen määrää tulee siis kasvattaa 657 941 eurolla.

Lisäyksenä todetaan, että Säästöpankki Sinetti rahoittaa hankkeen yhteisvastuullisesti Someron Säästöpankin kanssa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto päättää

1. korottaa päätöksensä 12.4.2021 § 91 mukaisen omavelkaisen takauksen määrän 4.173.200 euroon Kaupintie 4:n rakennushankkeelle Säästöpankki Sinetistä ja Someron Säästöpankista yhteisvastuullisesti otettavalle 41 vuoden korkotukilainalle,
2. periä takaukselle 0,5 prosentin vuotuisen takausprovision kulloinkin 31.12. maksamattomalle lainapääomalle,
3. edellyttää, että Kaupintie 4:n hankkeen omavelkaiselle takaukselle tulee antaa 1,3-kertainen vastavakuus ensisijaisena kiinteistökiinnityksenä ennen velkakirjan allekirjoittamista.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (yhteisöjääviys: Säästöpankki Sinetin isännistö) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn aikana toimi kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe.

Kaupunginvaltuusto 20.06.2022 § 31
319/02.05.03.00/2022

Päätösehdotus Kaupunginvaltuusto päättää

1. korottaa päätöksensä 12.4.2021 § 91 mukaisen omavelkaisen takauksen määrän 4.173.200 euroon Kaupintie 4:n rakennushankkeelle Säästöpankki Sinetistä ja Someron Säästöpankista yhteisvastuullisesti otettavalle 41 vuoden korkotukilainalle,
2. periä takaukselle 0,5 prosentin vuotuisen takausprovision kulloinkin 31.12. maksamattomalle lainapääomalle,
3. edellyttää, että Kaupintie 4:n hankkeen omavelkaiselle takaukselle tulee antaa 1,3-kertainen vastavakuus ensisijaisena kiinteistökiinnityksenä ennen velkakirjan allekirjoittamista.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.
