

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Orvokkikujan hankkeelle/Artun Palveluasunnot Oy / Takausvastuun lisäys

93/02.05.06/2021

Kaupunginhallitus 12.04.2021 § 92

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. Tähtiniemikodin (+ 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, Espero Care:n, Arttu Asunnot Oy:n ja Suomen Hoivatilojen kanssa. Mehiläinen, Espero Care ja Pihlajalinnat eivät jättäneet tarjousta, koska palvelutuotanto ei ollut siirtymässä.

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 Keskustien 40 kiinteistöön ja että yhtiö ei voi tarjota hoivatiloja 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 nousi 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. Orvokkikuja 3 ja 6 tontit on varattu hanketta varten 31.12.2021 asti.

Orvokkikujan hankkeen tarkoituksena on rakentaa tontille 45-paikkainen tehostetun palveluasumisen yksikkö. Yksikössä huomioidaan muunnelta-

vuus niin, että 15 asuntoa voidaan tarvittaessa jatkossa ottaa käyttöön kevyempänä palveluasumisena (ns. välimuotoisena asumisena). Palvelut järjestetään yhteistoiminta-alueen omana tuotantona. Hanketta on käsitelty Tampere-Orivesi yhteistoiminta-alueen neuvotteluryhmässä ja Tampereen viranhaltijoiden kanssa.

Artun Palveluasunnot Oy on ilmoittanut, että yhtiö on valmis rakennuttamaan Oriveden kaupungille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Orvokkikujalle luonnosten mukaisen rakennuksen, joka soveltuu tehostettuun palveluasumiseen. Orvokkikujan asumisyksikkö ja Kaupintien senioritalo muodostavat kokonaisuuden, jotka yhdessä korvaavat Tähtiniemikodin hoivapaikat. Orvokkikujan asumisyksikön suunnittelun lähtökohtana on tilojen muunneltavuus ja joustavuus, jotka mahdollistavat tilojen tarpeenmukaisen käytön rakennuksen koko elinkaaren ajan. Valmistumishetkellä Orvokkikujalle muuttaa Tähtiniemikodin vanhainkodin ja tehostetun palveluasumisen asukkaat, mutta ympärivuorokautisen hoivan tarpeen mahdollisesti vähentyessä osa asunnoista (15 kpl) voidaan ilman erillisiä muutostöitä ottaa käyttöön kevyempänä palveluasumisena (ns. välimuotoisena asumisena) tai normaali vuokra-asuntoina. Hanke toteutetaan ARA:n korkotukilainan ja erityisryhmä avustuksen avulla, joten hanke edellyttää myönteistä rahoituspäätöstä ARA:sta.

Hanketta on käsitelty kaupunginhallituksessa 8.6.2020. Kaupunginhallitus on päättänyt, että hankkeelle haetaan ARA:n rahoitusta ja mikäli sitä ei saada, tehostetun palveluasumisen yksikön rakentamisesta neuvotellaan edelleen yksityisen rakennuttajan kanssa.

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 Orvokkikuja 3:n hankkeelle on varattu avustusta 2.653.980 euroa ja 4.822.020 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 kunta-

lain 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.

Orvokkikuja 3 ja 6:n hankkeeseen Oriveden kaupungin tulee myöntää omavelkainen takaus 4.822.020 euron korkotukilainalle. Kaupungin konserniohjetta soveltaen myönnettävälle takaukselle vaaditaan 1,3-kertainen vastavakuus kyseiseen kiinteistöön. Artun Palveluasunnot Oy ottaa rakennushankkeelle 41 vuoden korkotukilainan Säästöpankki Sinetistä 12 kk:n euribor-korkoon sidottuna (+marginaali).

Orvokkikuja 3 ja 6:n sekä Kaupintie 4: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 Orvokkikuja 3 ja 6:n rakennushankkeelle Säästöpankki Sinetistä otettavalle 41 vuoden 4.822.020 euron korkotukilainalle,
2. periä takaukselle 0,5 prosentin p.a. takausprovision kulloinkin 31.12. maksamattomalle pääomalle,
3. edellyttää, että Orvokkikuja 3 ja 6: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.

Kaupunginvaltuusto 26.04.2021 § 19

Liitteenä kokoukseen osallistuville on ARA:n ehdollinen varauspäätös.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin. Lisäksi kaupunginvaltuusto 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.

Kaupunginhallitus 30.01.2023 § 25

Valmistelija	Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja
	Valtiokonttori on lainojen takauspäätösten tekemisen jälkeen ilmoittanut, että valtuuston takauspäätöstä tulee tarkentaa siten, että takaaja vastaa lainoista pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se päättää tarkentaa päätöstään 26.4.2021 § 19 siten, että Oriveden kaupunki takaajana vastaa Säästöpankki Sinetin Orvokkikujan rakennushankkeen lainoista pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
	Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (yleislausekejäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja

päätöksenteon ajaksi. Puheenjohtajana tämän pykälän aikana toimi kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe.

Kaupunginvaltuusto 20.02.2023 § 5

Päätösehdotus Kaupunginvaltuusto päättää tarkentaa päätöstään 26.4.2021 § 19 siten, että Oriveden kaupunki takaajana vastaa Säästöpankki Sinetin Orvokkikujan rakennushankkeen lainoista pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 09.10.2023 § 204

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Artun Palveluasunnot Oy on 6.10.2023 lähettänyt kaupunginhallitukselle seuraavan hakemuksen: ”Oriveden kaupunki on myöntänyt Artun Palveluasunnot Oy:n Orvokkikuja 3:n tehostetun palveluasumisen kiinteistön rahoittamisen vakuudeksi omavelkaisen takauksen määrältään 4 822 020 €. ARAn 27.9.2021 antama hankkeen rahoituspäätös korkotukilainan määrästä on 4 277 289 €. Korkotukilainan on myöntänyt Säästöpankki Sinetti. Artun Palveluasunnot Oy on pantannut Oriveden kaupungille takauksen vastavakuudeksi kiinteistöön kohdistuvat yhteensä 6 miljoonan euron määräiset panttikirjat. Vastavakuus on jo alun perin haettu kattamaan myös mahdollisen korkotukilainan ja takauksen lisäyksen. ARA ei hyväksy korkotukilainaan muuta vakuutta kuin kaupungin omavelkaisen takauksen.

Hankkeen lopulliset kustannukset nousivat 299.723 € alv 24%. Koska kiinteistö on välivuokrattu Pirhalle alvilliseen käyttöön ja siten oikeutettu alv-palautukseen, lisärahoitustarve lienee noin 244.000 €. Lopullinen hankinta-arvon nousu vahvistuu ARAn rahoituksen loppuhintapäätöksessä. Kustannusten nousu johtui lähes kokonaisuudessaan suunnitelmamuutoksista, jossa kaikki asunnot muutettiin soveltumaan tehostettuun palveluasumiseen.

ARAn hankkeen lopullista hankekustannustahakemusta käsittelevä rahoitusylitarkastaja Ritvaliisa Rinnemaa on ilmoittanut puoltavansa lisärahoituksen myöntämistä sekä mahdollisesti ylityksen osalta myös 40% investointiavustuksen lisäämistä. Mikäli avustuksen osuus nousee, lisärahoituksen ja -vakuuden tarve on vain noin 150.000€. Rinnemaa ei kuitenkaan tee päätöstä yksin, vaan se käsitellään rahoituskokouksessa 13.10.2023 mennessä, mikäli Artun Palveluasunnot Oy on saanut hankkeen päälainan rahoittajapankilta Säästöpankki Sinetiltä rahoitustarjouksen. Jotta pankki voi antaa rahoitustarjouksen Artun Palveluasunnot Oy:lle, täytyy Oriveden kaupungin omavelkaisen takausvastuun lisäyksen hyväksymisestä ARAn lopullista rahoituspäätöstä vastaavaksi olla kaupungin alustava päätös.

Pyydämme kunnioittavasti alustavaa päätöstä Orvokkikuja 3:n tehostetun palveluasumisen kiinteistön rahoittamiseksi annetun omavelkaisen takausvastuun hyväksymistä ARAn lopullista rahoituspäätöstä vastaavaksi.”

Koska asia on ARAn käsittelyn vuoksi kiireellinen, tuodaan alustava takausvastuun korottamista koskeva asia kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, jotta rahoituslaitos voi myöntää loppuhintapäätöksen mukaisen lisälainan. Lisälaina mahtuu Oriveden kaupunginvaltuuston myöntämän takausvastuun piiriin ja sille on jo olemassa riittävä vastavakuus.

Artun Palveluasunnot Oy:n selvityksen mukaan lisärahoitustarve johtuu kiinteistöön tehdyistä toiminnallisista muutoksista, jotka on tehty Tampere-Orivesi yhteistoiminta-alueen ja Pirkanmaan hyvinvointialueen tarpeista.

ARAn päätös Orvokkikuja 3:n rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymisestä on kokoukseen osallistuville liitteenä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. ottaa asian kiireellisenä käsiteltäväksi.
2. hyväksyä Säästöpankki Sinetille annetun Orvokkikuja 3:n takausvastuun ja lisälainanoton kasvun selosteosan ja ARA:lle toimitettavan hankkeen loppuhintalaskelman mukaisesti.
3. saattaa asian tiedoksi Pirkanmaan hyvinvointialueelle ja Oriveden kaupunginvaltuustolle.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (yhteisöjääviys: Säästöpankki Sinetin isännistö) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puheenjohtajana tämän pykälän aikana toimi kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe.

Kaupunginhallitus 15.04.2024 § 84

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja

Valtiokonttori on huomauttanut ao. lainasta lainan myöntänyttä rahoituslaitaosta, että kyseisen lisälainan takaukseen edellytetään erillistä kaupunginvaltuuston päätöstä, vaikka pääoman lisääminen mahtuu valtuuston aiemmin tekemän takauspäätöksen määrään. Takauspäätös tarvitaan, koska lisälainasta on tehty erillinen velkikirja. Lainan pääoma on 19.3.2024 saadun tiedon mukaan 148.760 euroa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto myöntää omavelkaisen takauksen Orvokkikuja 3:n rakennushankkeelle Säästöpankki Sinetistä otetulle lisäkorkotukilainalle pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi: Säästöpankki Sinetin isännistö) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puheenjohtajana tämän pykälän aikana toimi kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe.