

# Vuokrasopimuksen hyväksyminen, Kaupintie 4 sekä omistajaohjaus Oriveden Kotikoivu Oy:lle Kaupinlinnan asuntojen vuokraamisesta Arttu Palveluasunnot Oy:ltä

Kaupunginhallitus 04.05.2026 § 101

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden kaupunki on ollut yhdessä Tampereen sote-yhteistoiminta-alueen kanssa suunnittelemassa Kaupinlinnan huonokuntoisten vanhusten asumiseen tarkoitettua kiinteistöä vuodesta 2020 alkaen. Kiinteistön rakentaminen oli osa suunnitelmaa, jonka avulla luovuttiin Tähtiniemikodin kiinteistöstä ja parannettiin ikäihmisten palveluja. Kyseinen kiinteistö suunniteltiin asukkaille, jotka ovat säännöllisen kotihoidon piirissä, mutta eivät enää pärjää tai tunne oloaan turvalliseksi nykyisessä asunnossaan.

Kaupungin vuonna 2022 tekemän kilpailutuksen perusteella kiinteistön rakennuttamisen voitti Arttu Palveluasunnot Oy. Hanke toteutettiin ARA:n korkotukilainan ja erityisryhmille myönnetyn avustuksen avulla. ARA myönsi hankkeeseen sekä korkotukilainan että avustuksen vuonna 2021. Rakennuttamisen yhteydessä tehtiin Oriveden kaupungin ja Arttu Palveluasunnot Oy:n välille välivuokrasopimus Kaupinlinnan kiinteistön asuntojen vuokraamisesta suunniteltuun käyttöön.

ARAN, valtiokonttorin ja Kuntaliiton 15.11.2019 antaman ohjeen mukaisesti ARA on edellyttänyt, että korkotukilainalle tulee saada kaupungin omavelkainen takaus. Oriveden kaupunginvaltuusto myönsi omavelkaisen takauksen kyseiselle kiinteistölle 26.4.2021 § 18 ja myöhemmin 20.6.2022 § 31 tarkensi päätöstään hankkeen lopullisia toteutuneita kuluja vastaavaksi.

Kaupinlinnan kiinteistön rakentamisen aikana Tampereen sote-yhteistoiminta-alueen palvelut siirtyivät Pirkanmaan hyvinvointialueelle (Pirha). Tässä yhteydessä Oriveden kaupungin ja Arttu Palveluasunnot Oy:n välinen välivuokrasopimus asuntojen vuokraamisesta siirtyi lainsäädännön perusteella Pirhalle vuoden 2023 alusta lukien. Vuokrasopimus on määräaikainen ja se päättyy ARA-lainan mukaisesti 31.12.2048.

Pirha on ilmoittanut, että he eivät tarvitse omaa palvelutuotantoaan varten koko Kaupinlinnan kiinteistöä ja osa kiinteistöstä onkin ollut alusta alkaen käyttämättömänä. Pirha tulee vuokraamaan kiinteistöstä vuoden 2027 alusta lukien kerrokset 1-3, jolloin 4. kerros jää tyhjilleen. Tyhjän kerroksen hyödyntämisestä on käyty neuvotteluja Artun Palveluasunnot Oy:n, Pirhan, kaupungin tytäryhtiö Oriveden Kotikoivu Oy:n ja kaupungin edustajien kesken. Neuvottelujen perusteella on parhaana ratkaisuna koko kiinteistön saamiseksi käyttöön on noussut vaihtoehto, jossa kaupungin tytäryhtiö Oriveden Kotikoivu Oy vuokraa kyseisen 4. kerroksen kiinteistöstä Varken hyväksymään huonokuntoisten vanhusten asumiseen. Jotta asunto voidaan vuokrata Varken edellyttämillä ehdoilla, tulee vuokralaisten olla kotihoidon palvelujen piirissä.

Kyseinen Kaupinlinnan kiinteistö on suunniteltu ikäihmisten asumisyksiköksi siten, että siinä on paljon yhteisiä tiloja (mm. yhteistilat, ruokailutilat, käytävät), näiden jyvittäminen normaalissa asuinkäytössä oleviin kustannuksiin nostaa vuokrat melko korkeiksi. Vuokrattavia asuntoja on 12 kappaletta ja ne ovat kooltaan 10 kpl 1H+KT+ALK 32 m<sup>2</sup>, 1

kpl 2H+KT 43,5 m<sup>2</sup> ja 1 kpl 2H+KT 47,5 m<sup>2</sup>. Alustavan laskennan mukaan asuntojen omakustannusvuokrataso normaalissa vuokra-asumisessa asettuu noin 21,20 €/m<sup>2</sup>/kk tasolle.

Oriveden Kotikoivulla on ollut kysyntää huonokuntoisten vanhusten esteettömille asunnoille. Jotta Kaupinlinnan kiinteistö saadaan kokonaisuudessaan käyttöön on tarkoituksenmukaista, että 4. kerroksen asunnot vuokrataan vuokratasoltaan vastaavan kiinteistön (Koluntie) neliöhinnoin ja kaupunki myöntää tytäryhtiölleen EU:n valtiontukisäännösten mukaista de minimis -tukea perityn vuokran ja kohtuullisen vuokran välisen eron, kuitenkin enintään 5 €/m<sup>2</sup>/kk.

Kaupungilla on mahdollisuus myöntää kyseinen de minimis -tuki, kun kyseessä on kaupungin tytäryhteisö ja kaupunki on myöntänyt kyseisen kiinteistön rakentamiskustannuksille ARAn lainaehdoissa edellyttämän omavelkaisen takauksen. Alustavan laskennan mukaan kyseinen de minimis -tuki on suuruudeltaan vuonna 2027 enintään 30 000 €/vuosi. EU:n valtiontukisääntöjen mukaan de minimis -tukea voidaan myöntää enintään 300 000 euroa kolmen vuoden aikana, joten edellytykset tuen myöntämiselle ovat olemassa.

Tuen myöntämistä varten tulee tehdä varaus vuoden 2027 talousarvioon.

Tilojen vuokraamisesta on laadittu vuokrasopimusluonos, joka on liitteenä. Oheismateriaalina on kiinteistön pohjapiirros sekä kiinteistöä koskeva vuokranmäärityslaskelma. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisena toimii Oriveden kaupunki, jolla on oikeus siirtää sopimus vuokranantajan suostumuksella.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. hyväksyy liitteenä olevan Artun Palveluasunnot Oy:n vuokrasopimusluonnoksen 1.1.2027 alkaen Kaupintie 4:n asuntojen vuokraamisesta.
2. toteaa, että se siirtää vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet asuntojen vuokraamisesta Oriveden Kotikoivu Oy:lle osapuolten kesken käytyjen neuvottelujen mukaisesti.
3. hyväksyy, että Oriveden kaupunki myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle EU:n valtiontukisääntöjen mukaisena de minimis -tukea sen erikseen laskulla esittämien vuokratuottojen kompensaaion yhtiön Artun Palveluasunnot Oy:ltä vuokraamista tiloista, kuitenkin enintään 5 €/m<sup>2</sup>/kk.
4. toteaa, että vuoden 2027 talousarvioon varataan määräraha Oriveden Kotikoivu Oy:lle maksettavaa de minimis -tukea varten.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti siirtää asian seuraavaan kokoukseen. Asiasta järjestetään iltakoulu kaupungin- ja Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitusten jäsenille ennen päätöksentekoa.

-----

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Edellisen kaupunginhallituksen päätöksen mukainen iltakoulu on pidetty 13.5.2026. Tilaisuudessa oli mukana myös Arttu Palveluasunnot Oy:n toimitusjohtaja. Iltakoulussa todettiin, että Oriveden kaupungin palvelujen järjestämisen ja talouden kokonaisuuden kannalta selosteosan mukainen Kaupinlinnan vuokrausjärjestely on tarkoituksenmukainen ja asiassa voidaan edetä päätöksentekoon aiemmin esitetyn mukaisesti.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. hyväksyy liitteenä olevan Artun Palveluasunnot Oy:n vuokrasopimusluonnoksen 1.1.2027 alkaen Kaupintie 4:n asuntojen vuokraamisesta.
2. toteaa, että se siirtää vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet asuntojen vuokraamisesta Oriveden Kotikoivu Oy:lle osapuolten kesken käytyjen neuvottelujen mukaisesti.
3. hyväksyy, että Oriveden kaupunki myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle EU:n valtioneuvoston päätöksen mukaisena de minimis -tukena sen erikseen laskulla esittämien vuokratuottojen kompensaaation yhtiön Artun Palveluasunnot Oy:ltä vuokraamista tiloista, kuitenkin enintään 5 €/m<sup>2</sup>/kk.
4. toteaa, että vuoden 2027 talousarvioon varataan määräraha Oriveden Kotikoivu Oy:lle maksettavaa de minimis -tukea varten.

Asian käsittely Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja Veli-Pekka Naumanen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Marjo Mäkinen-Aakula poistui esteellisenä (intressijäävi, puoliso Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Kokouksessa pidettiin tauko tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.21-17.46.