

Käskynkän tilojen vuokraaminen Etelä-Karjalan hyvinvointialueelle - vuokran määrittäminen

Teknltk 01.11.2023 § 98

Valmistelija:
tekninen johtaja Mikko Kupiainen
puh. 050 571 4436
mikko.kupiainen@parikkala.fi

Vanhuspalveluyksikkö Käskynkän tilojen saneeraus erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi on toteutettu siten, että rakentajana on toiminut Parikkalan kunta, joka vuokraa rakennuksen kokonaisuudessaan Etelä-Karjalan hyvinvointialueelle. Hankkeelle on saatu ARA:ta (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen) investointiavustusta sekä korkotukilainaa. Niiden mukaan omistajan tulee pitää asunnot 20 vuotta avustuspäätöksen mukaisen käyttäjäryhmän vuokratyössä.

Hankkeelle on tullut lisäkustannuksia, jotka ARA käsittelee ns. tarkistuspäätösvaiheessa, kun kohde on valmistunut ja lopulliset kustannukset ovat selvillä. Mikäli ARA hyväksyy lisäkustannukset, ne voidaan rahoittaa 95 %:sti korkotukilainalla.

Koska hyvinvointialue on kohteessa välivuokralaisena ja palveluntuottajana, sen on noudatettava ARA-asuntojen käyttöä koskevia säästöksiä. Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että omakustannusperiaatetta noudatetaan koko vuokrausketjussa. Vastuu on myös välivuokralaisena toimivalla hyvinvointialueella. Välivuokraussopimuksista sekä asukkaiden sopimuksista täytyy käydä ilmi, että kohteen vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen.

Hyvinvointialueelle vuokrattavat neliöt ovat 1698 as^m².

Omakustannusvuokralaskelman mukaan ensimmäisen vuoden vuokra on 14,43 €/m², sis. alv 24 %.

Hallintosäännön 30 § 15. kohdan mukaan tekninen lautakunta päättää kunnan omistamien rakennusten, tilojen ja maa-alueiden vuokraamisesta muuhun kuin asumiskäyttöön.

Esittelijä: Tekninen johtaja Kupiainen Mikko

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asumis- ja palveluyksikkö Käskynkän tilojen vuokraamisen hyvinvointialueelle ja hyväksyy perittäväksi vuokraksi 14,43 €/m², sis. alv. Tekniselle johtajalle annetaan valtuus hyväksyä vähäiset muutokset ja allekirjoittaa vuokrasopimus. Hyvinvointialueen kanssa tehty vuokrasopimus tuodaan lautakunnalle tiedoksi.

Päätös

Lautakunta tarkisti hyvinvointialueelle vuokrattavat neliöt ja totesi, että esittelytekstissä olevat neliöt olivat virheellisesti as^m²:t.

Lautakunta päätti, että hyvinvointialueelle vuokrataan Käskynkän kiinteistö kokonaisuudessaan, neliöiden ollessa 3256 br^m². Neliöt tarkistetaan seuraavan vuokrantarkistuksen yhteydessä. Vuokra tarkentuu, kun lopulliset rakentamiskustannukset ovat selvillä ja ARA:n tarkistuspäätös on saatu.

Lautakunta edellyttää, että hyvinvointialueen kanssa tehtävä vuokrasopimus alkaa silloin, kun tilat ovat vuokralaisen käytettävissä.

Muilta osin päätösehdotuksen mukaan.

Merkintä: Mirja Sikiö esteellisenä (yhteisöjäävi) poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 15.49-16.50.

Merkintä 2: Sami Sinkkonen saapui klo 16.14 asian käsittelyn aikana ja poistui klo 16.25.

Teknltk 19.12.2023 § 124
203/10.03.02.02/2022

Valmistelija:
tekninen johtaja Mikko Kupiainen
puh. 050 571 4436
mikko.kupiainen@parikkala.fi

Vanhuspalveluyksikkö Käskynkän tilojen saneeraus erityisryhmien asuntopalojen parantamiseksi on toteutettu siten, että rakentajana on toiminut Parikkalan kunta, joka vuokraa rakennuksen kokonaisuudessaan Etelä-Karjalan hyvinvointialueelle.

Hankkeelle on saatu ARA:ta (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen) investointiavustusta 1 645 986 euroa sekä korkotukilainaa 3 289 411 euroa. Avustuspäätöksen mukaan omistajan tulee pitää asunnot 20 vuotta avustuspäätöksen mukaisen käyttäjäryhmän vuokratkäytössä.

Hankkeelle on tullut lisäkustannuksia, jotka ARA käsittelee ns. tarkistuspäätösvaiheessa, kun kohde on valmistunut ja lopulliset kustannukset ovat selvillä. Mikäli ARA hyväksyy lisäkustannukset, ne voidaan rahoittaa 95 %:sti korkotukilainalla. Tarkistuspäätösvaiheen jälkeiset ARA:n hyväksymät kustannukset lisätään hyvinvointialueen vuokraan vuoden 2024 jälkilaskelmassa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukilaina rakentamiskohteissa jälkilaskelma tehdään vuosittain, jälkilaskelman periaatteena on tasata vuosittaisten kulujen vaikutuksesta syntyvää ali- tai ylijäämää.

Koska hyvinvointialue on kohteessa välivuokralaisena ja palveluntuottajana, sen on noudatettava ARA-asuntojen käyttöä koskevia säästöksiä. Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että omakustannusperiaatetta noudatetaan koko vuokrausketjussa. Vastuu on myös välivuokralaisena toimivalla hyvinvointialueella. Välivuokraussopimuksista sekä asukkaiden sopimuksista täytyy käydä ilmi, että kohteen vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen.

Hyvinvointialueelle vuokrattavat neliöt ovat 3247 brm². Kokonaisneliöistä 3256 brm² on vähennetty Parikkalan kunnan kiinteistöhoitajan tarvitsema työtila noin 9 m².

Omakustannusvuokralaskelman mukaan ensimmäisen vuoden vuokra on 12,40 €/m², sis. alv 24 %.

Hallintosäännön 30 § 15. kohdan mukaan tekninen lautakunta päättää kunnan omistamien rakennusten, tilojen ja maa-alueiden vuokraamisesta muuhun kuin asumiskäyttöön.

Esittelijä: Tekninen johtaja Kupiainen Mikko

Päätösehdotus

Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Päätös

Esittelijä teki kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:
Lautakunta päättää hyväksyä asumispalveluyksikkö Käskynkän tilojen vuokraamisen hyvinvointialueelle ja hyväksyy perittäväksi vuokraksi 12,40 €/m², sis. alv. Tekniselle johtajalle annetaan valtuus hyväksyä vähäiset muutokset ja allekirjoittaa vuokrasopimus liitteineen. Hyvinvointialueen kanssa tehty vuokrasopimus tuodaan lautakunnalle tiedoksi.

Lisäksi lautakunta päätti, että vuokra tarkistetaan 29.2.2024 mennessä. Kirjaus tehdään myös vuokrasopimukseen.

Merkintä: Mirja Sikiö esteellisenä (yhteisöjäävi) poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 13.35-14.09.

Hyväksyttiin.