

Käskynkän tilojen vuokran määrittäminen Etelä-Karjalan hyvinvointialueelle vuosille 2024 ja 2025

Teknltk 16.10.2024 § 101

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

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

Vanhuspalveluysikkö Käskynkän perusparannuksen lopulliset kustannukset ylittyivät 934 849 euroa alkuperäisestä suunnitelmasta. ARA myönsi hankkeelle avustusta ja korkotukea lainalle alkuperäisen hakemuksen mukaisille kustannuksille. Perusparannuksen valmistumisen jälkeen ARA:lle tehtiin tarkistuspäätöshakemus, jonka ARA hyväksyi hakemuksen mukaisena.

Tarkistuspäätösvaiheen jälkeiset ARAn hyväksymät kustannukset on lisätty hyvinvointialueen vuokraan vuoden 2025 vuokralaskelmassa.

Kuntarahoitus Oyj on tarjonnut korkotukilainan lisäystä ARAn hyväksymälle lisälainan määrälle 934 849 euroa korkotukilainan enimmäislaina-ajalle 31 vuodeksi seuraavalla korko- ja lyhennysvaihtoehdolla:

- 6 kk euribor -korko + marginaali 0,720 % p.a.
- hinnoittelukatko (marginaalin tarkistus) 5 vuoden välein
- lainan lyhennys ja koron maksu 6 kk:n välein

Koska hyvinvointialue on kohteessa välivuokralaisena ja palveluntuottajana, sen on noudatettava ARA-asuntojen käyttöä koskevia säädöksiä. 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 kiinteistönhoitajan tarvitsema työtila noin 9 m².

Omakustannusvuokralaskelman mukaan vuoden 2025 vuokra on 14,02 €/m², sis. alv 25,5 %.

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 asumispalveluysikkö Käskynkän vuoden 2025 vuokralaskelman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Teknltk 18.12.2024 § 130
35/10.03.02.02/2024

Valmistelija:

vs. tekninen johtaja Marko Pasi

puh 0400 626 650

marko.pasi@parikkala.fi

Tekninen lautakunta on käsitellyt Käskynkän vuoden 2025 vuokraa kokouksessaan 16.10.2024 ja päättänyt vuokraksi 14,02 euroa/m² (sis. alv 25,5 %). Ilman arvonlisäveroa hinta on 11,17 euroa/m².

Tarkistetun vuokralaskelman mukaan vuokra vuodelle 2025 on 10,26 euroa/m² (alv 0 %). Vuokra tarkistetaan sopimuksen mukaisesti vuosittain toteutuneiden kulujen perusteella.

Vuoden 2024 vuokralaskelma on myös tarkistettu ja vuokra vuodelta 2024 on 12,10 euroa/m² (alv 0 %). Hyvinvointialueelta on vuonna 2024 laskutettu Käskynkän vuokraa 10,00 euroa/m² (alv 0 %), joten lisälaskutusta tulee 2,10 euroa/m² (alv 0 %), joka laskutetaan tammikuun 2025 vuokran yhteydessä.

Perustelut vuoden 2024 korkeammille lainojen lyhennys- ja korkokustannuksille:

Koska Käskynkän perusparannuksen kustannukset ylittyivät lähes miljoonan alkuperäisestä arviosta, Parikkalan kunta joutui 9.11.2023 ottamaan ARAn myöntämän korkotukilainan lisäksi omaa lainaa. Käskynkän valmistuttua ja taloudellisen loppuselvityksen jälkeen kunta haki ARAlta tarkistuspäätöksen. ARA myönsi korkotukilainan lisäyksen ylittyneille kustannuksille ja korkotukilainan lisäyksen kunta sai nostettua 18.11.2024.

Vuokranmääritystaulukkoon on laskettu kunnan 9.11.2023 ottamasta lainasta sama osuus lyhennyksistä ja koroista kuin mitä ARAn myöntämä korkotukilainan lisäys oli eli 934 849 euroa vuoden 2024 kustannuksiksi 18.11.2024 saakka. Ja lisäksi korkotukilainojen kustannukset.

Vuodelle 2025 on laskettu vain korkotukilainojen lyhennykset ja korot.

Yritysvaikutusten arviointi: ei tarpeen.

Esittelijä: vs. tekninen johtaja Marko Pasi

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Käskynkän tilojen vuokran vuosille 2024 ja 2025 edellä esitetyn mukaisesti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkintä 1: Mirja Sikiö poistui esteellisenä (osallisuusjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 14.57 – 15.15.