

Asuntohankkeen toteuttaminen

KH 13.06.2023 § 132

194/10.04.00/2023

VALMISTELIJA:

Elinympäristöjohtaja Petri Leskinen p. 050 3871973

Hallintojohtaja Sari Mannermaa p. 040 6290650

Valtuustoseminaarissa keväällä 2022 linjattiin, että vuokra-asuntokantaan on tehtävä uutta rakennuskantaa.

Kunnassa perustettiin joitakin vuosia sitten asumisen kehittämiseen työryhmä.

Tavoitteeksi asetettiin rakentaa kahdeksan asuntoa. Valmistelussa on ollut kaksi eri toteutusmallia rakennushankkeelle. Hankemuodot ovat rivitalo- tai erillistalohanke.

Kunnanhallitus päätti 17.1.2023 kokouksessaan, että hanke toteutetaan kahdeksana erillisenä pienomakotitalona.

Kansallinen hankintailmoitus kahdeksan pienomakotitalon KVR-urakasta on julkaistu 5.5.2023 Cludia / Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Kilpailutuksessa hankkeen rakentamisajaksi on annettu kahdeksan (8) kuukautta rakentamisen aloituksesta. Tarjouspyyntö on kilpailutettu ehdollisena ja edellyttää kunnallisen päätöksenteon lainvoimaisuutta rakentamisesta ja rahoituksesta.

Määräaikaan, 29.5.2023 klo 12.00 mennessä saapui neljä (4) tarjousta. Kilpailutuksen halvimman hinnan sekä tilaajalle kuuluvien kustannusten yhteenlaskettu kokonaishinta on noin 1 250 000 euroa (sis. alv 24 %). Hankkeen kokonaishinta ilman arvonlisäveroa on noin 1 010 000 euroa. Halvimman hinnan tarjonnan yrityksen kanssa on käyty 6.6.2023 selonottoneuvottelu, jossa on tarjouksen todettu olevan tarjouspyynnön mukainen. Arvioitu aika rakentamisen aloitukselle on syyskuu 2023.

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 17.1.2023 § 6, että asuntohankkeen toteuttamiseen perustetaan kuntakonserniin uusi asunto-osakeyhtiö (kuntalaki 126-132 §). Asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä perustettu. Asuntohankkeen hallinnollista mallia on selvitetty todella paljon kuluvan vuoden aikana mm. Kuntaliiton, tilintarkastajan ja muiden asiantuntijoiden avustuksella. Selvitystyössä on tultu siihen tulokseen, että kuntaomisteisen asunto-osakeyhtiön perustaminen on tarpeeton välimuoto, sillä yhtiöllä ei olisi todellista vastuuta vaan kunta vastaisi yhtiön sitoumuksista.

Utajärvellä vuokra-asumisen kehittymistä ei tapahdu markkinaehtoisesti. Tässä tilanteessa kunnalla voidaan lähtökohtaisesti katsoa olevan kunnan yleisen toimialan perusteella mahdollisuus edistää toimenpiteitä, joilla lisätään vuokra-asuntojen tarjontaa kunnan alueella. Asuntohankkeen toteuttaminen kunnan taseeseen on todettu olevan toimintamallina hyväksyttävä eikä se edellyttäisi yhtiöittämistä.

Kunnalla on ennestään asuntoja elinympäristöpalveluiden hallinnon alla yli 40 asuntoa. Rakennettavat asunnot tulevat tähän saman hallintorakenteen alle. Hallinnon kustannukset eivät siten nouse tämän järjestelyn myötä. Näin ollen asuntojen rakentaminen kunnan toimesta, kunnan taseeseen ja olemassa olevaan rakenteeseen sulauttaminen on perusteltu järjestely talouden näkökulmasta.

Investointi jakaantuu vuosille 2023 ja 2024. Rakentamisen valmiusaste on 2023 vuonna 60% ja 2024 100%. Hankkeen rahoitukseen määrärahararve on vuodelle 2023 yhteensä 600 000 euroa ja vuodelle 2024 loppukustannus 410 000 euroa.

Vuoden 2023 talousarvioon on varattu investointisuunnitelmaan kohta 900560 osakkeiden osto 400 000 euroa. Varaus on tehty talousarviosuunnitelmaan kunnan vuokra-asuntotuotannon kehittämiseksi.

VS. KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää

- 1) kumota kunnanhallituksen 17.1.2023 § 6 tehdyn päätöksen perustaa uusi asunto-osakeyhtiö asuntohankkeen toteuttamista varten.
- 2) esittää valtuustolle, että asuntohanke toteutetaan kunnan taseeseen ja hankkeelle avataan uusi investointikohta "asuntohankkeen rakentaminen". Investointikohdan kokonaismääräraha on 1 010 000 euroa alv 0%.
- 3) esittää valtuustolle, että investointikohdasta 900560 osakkeiden osto siirretään 400 000 euroa perustettavalle investointikohdalle "asuntohankkeen rakentaminen".
- 4) esittää valtuustolle 200 000 euron lisämäärärahan asettamista vuonna 2023 perustettavalle investointikohdalle "asuntohankkeen rakentaminen". Lisämääräraha katetaan kassavaroista.
- 5) esittää valtuustolle, että vuoden 2024 talousarviossa investointikohtaan "asuntohankkeen rakentaminen" varataan 400 010 euron määräraha.

MUUTETTU VS.KUNNANJOHTAJAN ESITYS:

Kunnanhallitus päättää

- 1) kumota kunnanhallituksen 17.1.2023 § 6 tehdyn päätöksen perustaa uusi asunto-osakeyhtiö asuntohankkeen toteuttamista varten.
- 2) esittää valtuustolle, että asuntohanke toteutetaan kunnan taseeseen ja hankkeelle avataan uusi investointikohta "asuntohankkeen rakentaminen". Investointikohdan kokonaismääräraha on 1 050 000 euroa alv 0%.
- 3) esittää valtuustolle, että investointikohdasta 900560 osakkeiden osto siirretään 400 000 euroa perustettavalle investointikohdalle "asuntohankkeen rakentaminen".
- 4) esittää valtuustolle 200 000 euron lisämäärärahan asettamista vuonna 2023 perustettavalle investointikohdalle "asuntohankkeen rakentaminen". Lisämääräraha katetaan kassavaroista.
- 5) esittää valtuustolle, että vuoden 2024 talousarviossa investointikohtaan "asuntohankkeen rakentaminen" varataan 450 000 euron määräraha.

PÄÄTÖS:

Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Anja Pinoniemi jäväsi itsensä (intressijäävi) ja poistui kokouksesta klo 9.35 tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Valittiin pöytäkirjantarkastajaksi Maija Koistinen tämän asian käsittelyn ajaksi. Anja Pinoniemi palasi kokoukseen päätöksenteon jälkeen klo 10.04.