

Lainatakauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle

Khall 14.06.2022 § 155

22/02.05.07/2022

Valmistelija

Hallintojohtaja Ari Niskanen, 0400 855 924, ari.niskanen@vaala.fi

Kiinteistö Oy Vaalan Niska on käynnistänyt vuoden 2022 alussa rivitalojen uudistuotannon Vaalan Sahanrantaan. Rakennuttajakonsulttina toimii Ramboll CM Oy. Rivitalojen alustava tarve on 1100 kem2:lle, jolloin rivitaloja rakennetaan 2 kpl. Lopullinen asuinhuoneistojen laatu- ja määrätarve tarkentuu hankesuunnittelussa, joka valmistuu elokuun 2022 puoliväliin mennessä.

Hankkeen suunnittelukilpailut on käyty arkkitehti- ja pääsuunnittelun, rakennesuunnittelun, pohjarakenne-, LVIA-suunnittelun ja sähkösuunnittelun osalta ajalla 25.4.2022 – 11.5.2022. Suunnittelijoiksi valittiin Kiinteistö Oy Vaalan Niskan hallituksen kokouksessa 16.5.2022 seuraavat konsultit (hinnat alv 0%):

- arkkitehti- ja pääsuunnittelija Arkkitehtitoimisto On Oy, 28 400 €
- rakennesuunnittelija Ouplan Oy, 20 400 €
- LVIA-suunnittelija Tekpro Oy, 14 950 €
- sähkösuunnittelija Tekpro Oy, 9 999 €
- pohjarakennesuunnittelija, Geopalvelu Oy, 9 950 €

Rakennuttamisen ja suunnittelun yhteiskustannukset ovat 164 699 €, alv 0%. Kiinteistö Oy Vaalan Niska on tiedustellut lainatarjouksia, ja ainoastaan Kuntarahoitus Oyj:n kanssa lainaneuvottelut ovat edenneet. Lainan saannin ehtona on Vaalan kunnan 100 % myöntämä omavelkainen takaus.

Hankkeen kustannukset kertyvät sen edetessä. Maksuerät etenevät siten, että suunnittelun osalta hankkeen kustannuksista on maksettu ennen rakentamisen aloitusta 80%-90 %. Rakennusurakka alkaa maaliskuussa 2023 ja urakan arvioitu valmistumisaika on 12/2023. Pihatöiden vastaanotto on ajoitettu kesälle 2024. Rakennusurakasta on maksettuna 95 % 12/2023 mennessä.

Kiinteistö Oy Vaalan Niskan hallitus on 29.04.2022 pidetyssä kokouksessaan linjannut, että se päättää hakea kunnan lainatakausta kerralla koko hankkeelle. Lainatakaukselle arvioidaan riskivaraus muutos- ja lisätöitä sekä äkillisiä kustannusten nousuja varten. Uudistuotannon lainatakauksen määrä on siten 4 000 000 euroa.

Tämän lisäksi takausta haetaan myös tuleville korjauslainoille. Korjausvelkaa on paljon ja välttämättömiä korjauksia joudutaan lähiaikoina suorittamaan enemmän. Yhtiön rakennuksilla on edessä mm. vesikatto-,

perustus-, LVIS- ja pintaremontteja, mikä on seurausta siitä, että kyseiset rakenteet, rakennusosat ja laitteet ovat tulleet elinikänsä päähän jo vuosia siten.

On huomioitavaa, ettei uudiskohteiden neliövuokrahintaa saada riittävän korkeaksi, jotta kohteet eivät tuottaisi tappiota. Näin ollen on riski, että kunta joutuu rahoittamaan lähivuosina tytäryhtiötä.

Kiinteistö Oy Vaalan Niska teettää kohteilleen kesällä 2022 5-vuotiskorjaustarveselvitykset, joiden perusteella ohjelmoidaan kiireellisyysjärjestyksessä tehtävät välttämättömimmät korjaukset 5 vuoden sisällä. Korjauksia varten on annettava arvio lainamäärästä, joka 5 vuoden sisällä käytetään peruskorjauksiin. Tämä lainamäärä, joka tällä hetkellä tarvitaan, on 1 000 000 euroa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanjohtaja:

1. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta takaa Kiinteistö Oy Vaalan Niskan lainat (4 000 000 €) liittyen kahden rivitalon uudistuotannon rakennuttamis-, suunnittelu- ja urakkakustannuksiin.
2. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta antaa lainan takauksen tulevia korjauslainoja varten (1 000 000 €).
3. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta perii vuosittain takausprovisiota 0,5 - 1,5 % verran lainasummasta. Takausprovisio peritään jäljellä olevasta lainapääomasta.

Esa Karjalainen ja Lauri Ratava ilmoittivat esteellisyydestään ja poistuivat kokouksesta osallisuusjääveinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.47-16.55.

Kunnanhallituksen 1. varapuheenjohtaja Osmo Mustonen toimi kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Päätös: Hyväksyttiin
