

Lainatakauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle

Khall 14.06.2022 § 155

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 Oy: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

Kvalt 22.06.2022 § 70

Valmistelija

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto päättää

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

Esa Karjalainen ilmoitti esteellisyydestään ja poistui kokouksesta osallisuusjäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.16-17.29. Karjalainen vastasi valtuuteun kysymykseen asiantuntijan roolissa klo 17.22-17.25.

Päätös: Hyväksyttiin

Khall 18.10.2022 § 239

Valmistelija

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

Kunnanvaltuusto päättänyt kokouksessaan 22.6.2022 70§, että kunta takaa Kiinteistö Oy Vaalan Niskan lainat (4 000 000 €) liittyen kahden rivitalon uudistuotannon rakennuttamis-, suunnittelu- ja urakkakustannuksiin.

Valtuusto päätti myös, että kunta antaa lainan takauksen tulevia korjauslainoja varten (1 000 000 €). Samassa pykälässä valtuusto päätti myös vuosittaisesta takausproviisiosta.

Kuntarahoitus pyytää vielä kuntaa tämentämään päätöstään, jonka vuoksi asia tulee käsitellä uudestaan.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että

1. kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Vaalan Niskan lainaan kuntarahoitukselle (4 000 000 €) liittyen kahden rivitalon uudistuotannon rakennuttamis-, suunnittelu- ja urakkakustannuksiin. Takaush kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut. Takaush on voimassa 40 vuotta. Lainan takaus on lainansaajalle ehdoton.
2. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Vaalan Niskan lainaan kuntarahoitukselle (1 000 000 €) tulevia korjauslainoja varten. Takaush kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut. Takaush on voimassa 40 vuotta. Lainan takaus on lainansaajalle ehdoton.

3. Kunnanhallitus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta perii vuosittain takausprovisiota 0,5 - 1,5 % verran lainasummasta. Takausprovisio peritään jäljellä olevasta lainapääomasta.
4. Kunnanhallitus päättää, että hallintojohtaja voi allekirjoittaa kunnan puolesta takaukseen liittyvät asiakirjat.
5. esittää valtuustolle, että Kiinteistö Oy Vaalan Niska voi hyödyntää lyhennysvapaata jaksoa lainan alussa. Se voi olla maksimissaan kolme (3) vuotta.

Esa Karjalainen poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Osmo Mustonen toimi pykälän ajan puheenjohtajana. Heikki Kivioja osallistui kokoukseen Karjalaisen varajäsenenä.

Päätös: Hyväksyttiin

Khall 02.11.2022 § 257

Valmistelija

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

Päätöksessä olevan asia- tai kirjoitusvirheen korjaamisesta säädetään hallintolain 8 luvussa.

Viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos:

- päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen
- päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen
- päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe tai
- asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös. Uuden päätöksen tiedoksisaannista alkaa kulua uusi muutoksenhakuaika.

Edelliseen käsittelyyn osallistui erehdyksessä jäävi henkilö.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että

1. kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Vaalan Niskan lainaan kuntarahoitukselle (4 000 000 €) liittyen kahden rivitalon uudistuotannon rakennuttamis-, suunnittelu- ja urakkakustannuksiin. Takaus kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut. Takaus on voimassa 40 vuotta. Lainan takaus on lainansaajalle ehdoton.
2. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Vaalan Niskan lainaan kuntarahoitukselle (1 000 000 €) tulevia korjauslainoja varten. Takaus kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut. Takaus on voimassa 40 vuotta. Lainan takaus on lainansaajalle ehdoton.
3. Kunnanhallitus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta perii vuosittain takausprovisiota 0,5 - 1,5 % verran lainasummasta. Takausprovisio peritään jäljellä olevasta lainapääomasta.
4. Kunnanhallitus päättää, että hallintojohtaja voi allekirjoittaa kunnan puolesta takaukseen liittyvät asiakirjat.
5. esittää valtuustolle, että Kiinteistö Oy Vaalan Niska voi hyödyntää lyhennysvapaata jaksoa lainan alussa. Se voi olla maksimissaan kolme (3) vuotta.

Esa Karjalainen poistui kokouksesta yhteistöjäävinä klo 17.52 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi eikä hän palannut enää kokoukseen

Osmo Mustonen toimi pykälän ajan puheenjohtajana.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kvalt 10.11.2022 § 107

22/02.05.07/2022

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösehdotus Kunnanhallitus:
Kunnanvaltuusto päättää että
1. kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Vaalan Niskan lainaan kuntarahoitukselle (4 000 000 €) liittyen kahden rivitalon uudistuotannon rakennuttamis-, suunnittelu- ja urakkakustannuksiin. Takaus kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut. Takaus on voimassa 40 vuotta. Lainan takaus on lainansaajalle ehdoton.

2. kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Vaalan Niskan lainaan kuntarahoitukselle (1 000 000 €) tulevia korjauslainoja varten. Takaush kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut. Takaush on voimassa 40 vuotta. Lainan takauh on lainansaajalle ehdoton.

3. kunta perii vuosittain takausprovisiota 0,5 - 1,5 % verran lainasummasta. Takaushprovisio peritään jäljellä olevasta lainapääomasta.

4. hallintojohtaja voi allekirjoittaa kunnan puolesta takaukseen liittyvät asiakirjat.

5. Kiinteistö Oy Vaalan Niska voi hyödyntää lyhennysvapaata jaksoa lainan alussa. Se voi olla maksimissaan kolme (3) vuotta.

Matti Halonen teki vastaesityksen kohdasta 4: "kuten kohta 4, mutta loppuun: "Hallintojohtaja voi allekirjoittaa paperit, kunnes Vaalan Niska on toimittanut oman toimintasuunnitelmansa ja strategiansa Vaalan kunnanvaltuustolle nähtäväksi." Marko Hiltunen kannatti esitystä. Puheenjohtaja totesi tuleen kannatettu vastaesitys, jonka vuoksi päätöksestä tulee äänestää. Kunnanhallituksen esitys on Jaa ja Matti Halosen vastaesitys on Ei. JAA-äänät voittivat äänin 11-5. Tarkempi äänestystulos on liitteenä.

Esa Karjalainen ja Lauri Ratava poistuivat yhteisöjääveinä kokouksesta (klo 17.31-18.20 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esa Karjalainen vastasi valtuutetulta tullessiin kysymyksiin asiantuntijan roolissa klo 17.44-17.46 ja klo 17.54-56

Päätös: Hyväksyttiin.

Äänestystiedot

Jaa = kunnanhallitus, / Ei = Matti Halonen/ Tyhjä