

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 332
§ 364

04.11.2013
25.11.2013

Sosiaalisen asumisen omistusjärjestelyt Kunta-asunnot Oy:n kanssa / aiesopimus

398/02.07/2013

KHAL § 332

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietoja antaja:

kaupunginjohtaja Juha Majalahti, puh. (09) 4258 3601
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Asiantuntijana kokouksessa: Pekka Pylkkänen ja Matti Ahrelma

Kiinteistö Oy Takkoinrinne fuusioitiin Karkkilan Vuokra-asunnot Oy:öön, mikä kokonaisuudessaan luovutettiin vuonna 2002 Kunta-asunnot Oy:n (myöhemmin KAS) tytäryhtiö Kunta-aravat Oy:lle. Kaupan yhteydessä kaupungin ja Kunta-aravat Oy:n välinen omistus rakennusten välillä jäi tulkinnalliseksi. Tällä hetkellä palvelutalon asunnot on vuokrattu pääsääntöisesti Perusturvakuntayhtymä Karviaisen kuntoutus- ja tuetun asumisen asiakkaille.

Karkkilan kaupunki ja Kunta-asunnot Oy ovat vuonna 2006 solmineet yhteistoimintasopimuksen asumispalvelutarpeisiin rakennettavasta uudesta kiinteistöstä (Toivokoti ja senioritalo) ja vuonna 2008 tehneet vuokravakuussopimuksen. Rakennukset ovat kaupungin vuokratontilla ja niihin on saatu Ara:n investointiavustusta ja korkotukilainaa.

Palvelutalo ja Toivokoti toimivat käytännössä 100 prosentin käyttöasteella, mutta senioritalon käyttöaste on viime aikoina laskenut kohonneista vuokrista johtuen. Kaupunki on sitoutunut sekä Toivokodin että senioritalon osalta 100 prosentin käyttöasteeseen, minkä vuoksi kaupunki maksaa vuokranantajasta johtumattomasta tyhjäkäytöstä täysimääräisen vuokran. Viime kuukausina kaupungin maksettavaksi on tullut 8 - 10 asunnon vuokrat, jotka ovat olleet 6.300 - 7.900 euroa/kuukausi (vuosikustannuksiet 76.000 - 95.000 euroa).

Asukkaiden ja laajemminkin ikäihmisten intressi on turvata senioritalossa ja Toivokodissa sekä palvelutalossa kohtuulliset asumiskustannukset. Kaupungin intressi on em. lisäksi vapautua tyhjäkäytön aiheuttamista kustannuksista, mitkä ovat käytännössä realisoituneet senioritalossa. Kaupungilla ei ole palvelutalon tyhjiin asuntoihin vuokranmaksuvelvollisuutta.

Kaupunki on yhdessä Tuloskiinteistöt Oy:n kanssa selvittänyt mahdollisuutta hankkia kolme em. kiinteistöä kaupungin

omistukseen ja purkaa niihin liittyvät kaupungin velvoitteet ja alentaa ikäihmisten asumiskustannuksia. Selvittelyssä on huomioitu kaupungin mahdollisuus myydä kohteet edelleen yleishyödylliselle toimijalle. Kaupunki voi hyödyntää kohteelle myönnetyn 1,6 miljoonan investointiavustuksen.

Toivokoti ja senioritalo yhdessä turkulaisen kiinteistön kanssa muodostavat Hopeakodit Oy -nimisen yhtiön. KAS sitoutuu mahdollisella esisopimuksella käynnistämään toimet, jolla Toivokoti ja senioritalo muodostaisivat yhdessä yhtiön ja turkulainen kiinteistö jäisi yksin Hopeakodit Oy:öön.

Tarkempi selvitys kiinteistöistä ja kustannusvertailut ovat esityslistan oheismateriaalina.

Taloudelliset vaikutukset

- hankintahinta noin 1,3 milj. euroa (palvelutalo, Toivokoti ja senioritalo)
- kaupungin lainamäärän kasvu 1,1 milj. euroa (palvelutalo)
- tytäryhtiön lainamäärän kasvu 4,670 milj. euroa (Toivokoti ja senioritalo)

Esityslistan oheismateriaalit

- Luonnos esisopimukseksi
- Tilanneselvitys Karkkilan Toivokoti, Senioritalo, Takkoinrinne/Palvelutalo
- Tuotto-kuluvertailu 20.10.2013

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus valitsee yhden luottamushenkilön ja kaupunginjohtajan neuvottelemaan Kunta-asunnot Oy:n kanssa em. kiinteistöjen hankinnasta koskevasta esisopimuksesta ja samalla hallitus ohjeistaa neuvottelijoita.

Käsittely:

Pekka Pylkkänen ja Matti Ahrelma Tuloskiinteistöt Oy:stä saapuivat kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 18.15.

Pekka Pylkkänen ja Matti Ahrelma Tuloskiinteistöt Oy:stä selostivat asiaa kokouksessa.

Pekka Pylkkänen ja Matti Ahrelma Tuloskiinteistöt Oy:stä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 19.07.

Keskustelun kuluessa Raino Velin ehdotti Marjo Hellgrenin kannattamana Erkki Nissistä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös:

Kaupunginhallitus valitsi Erkki Nissisen ja kaupunginjohtajan neuvottelemaan Kunta-asunnot Oy:n kanssa em. kiinteistöjen hankinnasta koskevasta esisopimuksesta ja samalla hallitus

ohjeisti neuvottelijoita.

Täytäntöönpano:

valittu

KHAL § 364

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietoja antaja:

kaupunginjohtaja Juha Majalahti, puh. (09) 4258 3601
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Asiantuntijana kokouksessa: valtuutettu Erkki Nissinen

Kaupunginhallituksen valitsevat neuvottelijat valtuutettu Erkki Nissinen ja kaupunginjohtaja Juha Majalahti ovat käyneet neuvottelun Kunta-asunnot Oy:n edustajien kanssa Senioritalon, Toivokodin ja Palvelutalon omistusjärjestelyistä toimitetun esisopimuksen pohjalta.

Neuvotteluissa päädyttiin mm. siihen, että sanktioista luovutaan ja esisopimuksen sijaan tehdään aiesopimus. Yhtiö sitoutuu tekemään kiinteistöissä kuntoarviot ja käynnistää difuusiotoimet Turussa sijaitsevan kiinteistön irrottamiseksi Hopeakodit Oy:stä.

Esityslistan liite

- aiesopimus Kunta-asunnot Oy:n kanssa

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteen mukaisen aiesopimuksen Kunta-asunnot Oy:n kanssa.

Käsittely:

Kaupunginvaltuutettu Erkki Nissinen selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Mika Tallgren saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 16.10.

Keskustelun kuluessa Raino Velin ehdotti Marjo Hellgrenin ja Erkki Lehtisen kannattamana, että asiaa siirretään ja neuvottelua jatketaan.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaehdotus, mikä hyväksyttiin, joten on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti äänestyksen toimitettavaksi kädennostoäänestyksenä, mikä hyväksyttiin, ja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Raino Velinin ehdotusta, äänestävät EI.

Suoritettussa kädennostoäänestyksessä annettiin 3 JAA-ääntä

(Risto Sintonen, Hannele Stenberg, Kari Laine) ja 5 EI-ääntä
(Lea Peltola, Erkki Lehtinen, Raino Velin, Anna-Liisa Riekkinen,
Marjo Hellgren).

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen Raino
Velinin ehdotuksen.

Valtuutettu Erkki Nissinen poistui kokouksesta asian käsittelyn
jälkeen klo 16.40.

Päätös:

Kaupunginhallitus siirtää asian käsittelyä ja neuvotteluja jatke-
taan.