

Pudasjärven Hirsikerrostalohanke, Kauppatie 10/Pääomasijoitus

1036/02.07.00/2020

KH 28.01.2020 § 29

Pudasjärven Vuokratalot Oy on kokouksessaan 14.1.2020 päättänyt Hirsikerrostalohankkeen, Kauppatie 10 uudiskohteen toteuttamisesta.

Pudasjärven Vuokratalot Oy on saanut 19.12.2019 Hirsikerrostalohankkeen, Kauppatie 10 rakentamiseen ARA:n osapäätöksen korkotukilainasta ja investointiavustuksesta. ARA on tällä päätöksellä hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja kustannukset.

Rakennushanke käynnistyy alkuvuodesta 2020. Päätöksen mukaan hankkeen korkotuettavat kustannukset ovat enintään 8 397 500 euroa ja avustettavat kustannukset enintään 2 026 600 euroa.

Kerrostalohankkeessa toteutetaan 38 kpl vuokra-asuntoja ja 15 kpl kehitysvammaisten asuntoja, joista on saatu ARA:lta päätös korkotukilainasta ja investointiavustuksesta.

Hankkeeseen sisältyy lisäksi 5 kpl liiketiloja, joiden kustannusosuus on 917 000 €. Tähän osuuteen ei ole saatu ARA:n korkotukilainaa, joten liiketilojen osuus on katettava omarahoituksella. Liiketiloista yksi osa tulee olemaan kahvila/ravintolatoimintaa, joka tulee palvelemaan mm. rakennukseen sijoitettavia kehitysvammaisia asukkaita.

Omarahoituksen kattamiseksi Pudasjärven Vuokratalot Oy pyytää omistajaa, Pudasjärven kaupunkia, tekemään 920 000 euron vastikkeettoman pääomasijoituksen (SVOP), joka sijoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Samalla yhtiö saattaa omistajan tiedoksi rakennushankkeisiin sisältyvän riskin kustannusten ylityksestä. Yleisesti käytetään 5-10 %:n riskiarviota. Yhtiö selvittää mahdollisuuden saada limiittilainaa.

Pudasjärven Vuokratalot Oy on Pudasjärven kaupungin 100 %:sti omistama kuntakonserniin kuuluva yhtiö.

Yhtiön omistajana Pudasjärven kaupungin tulee tehdä arvio pääoman korotuksen valtiontukisääntöjen mukaisuudesta.

Pudasjärven Vuokratalot Oy:n ydinliiketoimintaa ei ole liikehuoneistojen vuokraus. Yhtiön omistajana Pudasjärven kaupunki rakennuttaa liiketiloja asuinkerrostalohankkeen yhteydessä tukeakseen keskustaajaman elinvoimaa tarjoamalla uusia tiloja tuleville ja nykyisille yrittäjille. Omistaja edellyttää, että Pudasjärven Vuokratalot Oy sitoutuu myymään liikehuoneistot omakustannushintaan kohtuullisessa ajassa tarjouksen saatuaan. Näin saatu tulo palautetaan omistajalle, jolloin kaupunki saa sijoituksensa takaisin.

Pudasjärven valtuuston hyväksymän kuntastrategian yhtenä tahtotilana ja painopistealueena on panostaa moderneihin hirsitaloalueisiin sekä hirsisiin julkisiin rakennuksiin kaupunkikuvassa. Tällä hirsikerrostalohankkeella vastataan juuri strategian tahtotilaan ja tuetaan alueen elinvoimaa.

Suomessa hirsikerrostaloista ei ole kokemusta, joten hankeen tarkoitus on toimia hirsirakentamisen malliratkaisuna asuntorakentamiseen. Hankkeeseen sisältyy omistajan toivomuksesta myös uusia liiketiloja kaupungin keskeisellä paikalla. Rakentaminen liittyy kaupungin omistajapolitiittiseen ja strategiseen tahtotilaan.

Jos pääomitus tehdään markkinaehtoisesti, ei kyseessä ole valtiontukisääntöjen piiriin tuleva toimenpide. Markkinaehtoisuus voidaan todentaa käytännössä siten, että julkinen sektori osallistuu sijoitukseen samoin ehdoin kuin yksityiset sijoittajat. Tässä hankkeessa ei ole mukana yksityisiä toimijoita. Tyypillisesti markkinaehtoisena toimenpiteenä pidetään:

- Yksityinen sijoittaja odottaa sijoitukselleen tuottoa vähintään keskipitkällä aikavälillä.

Pudasjärven kaupunki voi odottaa saavansa pääomasijoituksensa takaisin 10 vuoden sisällä.

- Yksityinen sijoittaja suhtautuu varauksellisesti sijoituksiin, jotka tehdään vaikeuksissa oleviin yrityksiin.

Pudasjärven Vuokratalot Oy rakentaa uusia asuntoja ja liiketiloja. Yhtiön vakuustason voidaan katsoa olevan uusien kiinteistöjen osalta hyvä.

- Julkisen sektorin aiemmat riskit/osakkuus pääomitettavassa yhtiössä otetaan huomioon arvioitaessa markkinaehtoisuutta.

Jos pääomitusta ei toteutettaisi, on olemassa todellinen riski, että yhtiön kerrostalohanke kokonaisuudessaan jää toteutumatta.

SVOP-sijoitus on oman pääoman ehtoinen.

Asian on valmistellut kaupunginjohtaja Tomi Timonen, puh. 050 454 8230.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että

1. valtuusto hyväksyy Pudasjärven Vuokratalot Oy:lle tehtävän 920 000 euron vastikkeettoman pääomasijoituksen (SVOP), joka sijoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.
2. pääomasijoitus rahoitetaan nostamalla samansuuruinen lisälaina.
3. Lisäksi omistaja edellyttää, että Pudasjärven Vuokratalot Oy sitoutuu myymään liikehuoneistot omakustannushintaan kohtuullisessa ajassa tarjouksen saatuaan, jolloin kaupungin sijoitus palautuu omistajalle.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Merkitään pöytäkirjaan, että Pudasjärven Vuokratalot Oy:n toimitusjohtaja Jouko Väänänen esitteli asiaa kokouksessa. Pudasjärven Vuokratalot Oy:n

hallituksen jäsenet Paavo Tihinen, Marja Lantto ja Seija Turpeinen sekä varajäsen Onerva Ronkainen ilmoittivat esteellisyytensä hallintolain 28 §:n yhteisöjäävi perusteella ja Mari Kälkäjä (läheinen asianosainen) hallintolain 28 §:n osallisuusjäävi perusteella ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Tomi Timonen toimi pöytäkirjanpitäjänä tämän asian kohdalla.