

Hoiva-/asumispalveluyksikön kustannusarvion muutos ja töiden aloittamislupa

Kunnanhallitus 31.01.2022 § 23

Uuden hoiva-/asumispalveluyksikön suunnittelua on tehty yhteistyössä kunnan, arkkitehdin, Siun soten ja Aran kesken.

Ara on päätöksellään 2.2.2021 ehdollisesti varannut 3 048 000 euroa käytettäväksi erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettuun avustukseen ja 4 572 000 euroa vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainaksi hyväksymiseen. Suunnitelmia on laadittu siten, että Aran on mahdollista ne hyväksyä, jolloin kunnan on mahdollista saada em. avustus ja korkotukilaina.

Liitteenä ovat kohteen viimeisimmät suunnitelmat. Ara on 14.1.2022 ilmoittanut, että kunta saa aloittaa kohteen kilpailuttamisen liitteen mukaisilla suunnitelmilla. Kilpailutuksen jälkeen nähdään, mihin kohteen kustannustaso asettuu ja mahtuuko se asukkaiden vuokrien osalta Kelan tulojen piiriin. Tämän jälkeen Aran on mahdollista arvioida lopullista avustus- ja korkotukilainapäätöstään.

Hankkeen kustannusarvio on 11 milj. euroa, mutta se tarkentuu kilpailutuksen perusteella.

Hallintosäännön 7 §:n mukaan kunnanhallitus päättää mm. rakennussuunnitelmien hyväksymisestä talousarvion puitteissa.

Suunnitteluarkkitehti Pauli Nuutinen ja tekninen johtaja Ari Soikkeli esittelevät hoivayksikön suunnitelmat kunnanhallitukselle.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevat suunnitelmat ja päättää käynnistää kohteen urakkakilpailutuksen.

Kohteen tärkeydestä ja merkittävistä kustannuksista johtuen kunnanhallitus päättää, että kohteen valvojana tulee toimimaan tekninen johtaja Ari Soikkeli, jonka työtehtäviä tulee jakaa teknisen toimen sisällä siten, että valvojana toimiminen on mahdollista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 05.09.2022 § 160

Pykälän liitteenä ovat khal. 31.1.2022 §:n 23 liitteet.

Kunnanhallituksen päätöksen 31.1.2022 § 23 jälkeen on laadittu hankkeen tarkentavat suunnitelmat yhteistyössä ARAn ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen kanssa sekä toteutettu kohteen urakkakilpailu. Urakkatarjoukset pyydettiin 22.8.2022 klo 12:00 mennessä. Tarjoukset pyydettiin rakennus-, putki-, ilmanvaihto-, sprinkler-, sähkö- ja automaatiourakoista. Em. urakoista saatiin kaikkiaan 22 tarjousta, joten kohde kiinnosti tarjoajia ja saadut tarjoukset kuvastavat todellisia markkinahintoja.

Kohteen yhteenlaskettu kustannusarvio halvimmat hyväksyttävät urakkahinnat huomioiden on 12 302 581 euroa. Tarjoukset on sidottu

rakennuskustannusindeksiin. Indeksi voi nousta tai laskea kohteen rakentamisaikana.

Hankkeen kustannusarvio on tähän saakka ollut 11 000 000 euroa. Kustannusarvio on ylittymässä 1 302 581 eurolla (11,8 %) rakentamiskustannusten voimakkaan nousun takia.

Kunnanhallitus on 28.2.2022 § 49 päättänyt, että kunta ei lähde Polkka Oy:n osakkaaksi, joten ateriapalvelut sektoroituvat hyvinvointialueen aloittaessa 1.1.2023 lukien. Polkka Oy valmistaa ja toimittaa omista keittiöistään hyvinvointialueen vastuulle kuuluvat ateriapalvelut Polvijärven alueella ja kunta vastaa omien toimintojensa ateriapalveluista. Hoiva-yksikköön suunniteltu keskuskeittiö ja koululaisten ruokala palvelevat vain kunnan omia toimintoja.

Kohteen kustannukset ja vuokralaskemat on käyty läpi ARAn kanssa 29.8.2022 pidetyssä neuvottelussa. Keskuskeittiön ja ruokalan toiminnallinen muutos on otettu huomioon laskelmissa ja esitelty ARAlle. Hyvinvointialueen edustajien kanssa asiasta on neuvoteltu 26.8.2022.

Kokonaiskustannusarvion kohoamisesta huolimatta asukkaiden vuokrat mahtuvat Kela-tulorajojen piiriin, mikä on edellytys ARAn avustuksen ja korkotukilainan saamiselle ja sille, että hyvinvointialue vuokraa tilat kunnalta. Tämän mahdollistaa keskuskeittiön osuuden siirtyminen kokonaan kunnan kustannukseksi ja piha-alueiden alkuperäistä suurempi kunnan osuus. Hyvinvointialue vuokraa kunnalta koko rakennuksen ja rakennuksen valmistuttua hoivayksikön asukkaat maksavat vuokraa hyvinvointialueelle. Rakennuksen vuokraamisesta tehdään esisopimus kunnan ja hyvinvointialueen välillä ennen rakentamistöihin ryhtymistä.

29.8.2022 pidetyn neuvottelun jälkeen kunta on jo toimittanut ARAlle urakkatarjouksiin perustuvat kustannusarviot, vuokralaskelmat ja muut lomakkeet, joiden perusteella ARA tekee lopulliset päätökset avustuksen ja korkotukilainan myöntämisestä. ARAn lopullinen päätös avustuksen ja korkotukilainan myöntämisestä lähetetään kunnanhallituksen jäsenille ja valtuutetuille tiedoksi heti kun se on saatu.

Hankkeen rakentamispäätös vaatii valtuuston uuden päätöksen, koska alkuperäinen kustannusarvio on noussut 1 302 581 eurolla. Mikäli valtuusto hyväksyy uuden kustannusarvion, voi tekninen lautakunta sen jälkeen päättää hallintosäännön 12 §:n 3. kohdan ratkaisuvallan perusteella urakkasopimuksista. Hankkeelle on vuoden 2022 talousarviossa varattu 7 325 000 euron määräraha ja vuoden 2023 rakentamissuunnitelmassa 3 325 000 euron määräraha. Uusi kustannusarvio otetaan huomioon vuoden 2023 talousarviossa.

Hanketta varten on kunnan taseessa 3 000 000 euron investointivaraus ja ARAn ehdollisen varauksen suuruus on 3 048 000 euroa. Investointivaraus ja avustus vähentävät kohteen poistojen vaikutusta, joten 12 302 581 euron kustannusarviosta poistopohjan alaiseksi kustannukseksi on jäämässä 6 254 581 euroa. Rakennuksen poistovaikutus tulee olemaan noin 208 000 euroa vuodessa 30 vuoden ajan. Hyvinvointialueen maksama vuokra tulee olemaan noin 398 000 euroa vuodessa, joten vuokra kattaa kohteen poistot ja lainan korot nykyisellä korkotasolla laskettuna.

Tekninen johtaja Ari Soikkeli ja rakennuttajakonsultti Esa Mustonen Rakennuttajatoimisto Protiimi Oy:stä esittelevät asiaa kokouksessa.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että

1. valtuusto hyväksyy kohteen uuden kustannusarvion 12 302 581 euroa. Uusi kustannusarvio otetaan määrärahojen osalta huomioon vuoden 2023 talousarviossa.
2. tekniselle lautakunnalle annetaan oikeus käsitellä urakkatarjoukset ja rakennustyöt voidaan aloittaa, mikäli ARAn lopullinen päätös avustuksesta ja korkotukilainasta poikkeaa alle 3 % ehdollisen varauksen summista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ari Soikkeli ja Esa Mustonen poistuivat kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen klo 19:38.

Valtuusto 20.09.2022 § 25

20/00.02.01/2022

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.