

Valtuusto 10.12.2018

**68 § Hämeenkosken tehostetun palveluasumisyksikkö Koivukodon myyminen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle ja eräiden Hämeenkosken kiinteistöjen myyminen Attendo Oy:lle**

HOL 23/2018

Kunnanhallitus 5.2.2018

Hollolan kunnan suorassa omistuksessa oli vuonna 2017 sosiaali- ja terveystalvelujen käytössä olevia kiinteistöjä yhteensä 11 osoitteessa yht. 20 707 hu2. Näiden kiinteistöjen tasearvo oli tilanteessa 31.12.2016 n 9,3 milj. euroa. Valtuuston päätöksellä 11.12.2017 huoneistoala on vähentynyt 8000 hu2 ja tasearvo, osin alaskirjauksella 4,6 milj. euroa.

Hollolan kunnan sosiaali- ja terveystalvelujen järjestämisvastuu on kunnanvaltuuston päätöksellä siirretty 1.1.2017 Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle ja mikäli valmisteilla oleva lainsäädäntö etenee, järjestämisvastuu siirtyy 1.1.2020 maakunnalle. Järjestämisvastuun siirron myötä kunnalla ei enää ole päätösvaltaa sosiaali- ja terveystalvelujen tarjonnasta tai sijoittelusta.

Voimaanpanolain luonnoksen mukaan maakunnan tehtävissään tarvitsema omaisuus turvataan maakunnan käyttöön osin omaisuuden siirrolla ja osin vuokraamalla. Luonnoksen mukaan lakisääteiset kuntayhtymät siirtyvät varoineen ja velkoineen maakuntiin. Kuntien ja vapaaehtoisten kuntayhtymien rakennukset eivät siirry, vaan maakunnat vuokraavat toimitilat yhteisen vuokrasopimus pohjan mukaisesti. Siirtymäkauden ajaksi maakunta vuokraa kaikki sen järjestämisvastuulle kuuluvan toiminnan käytössä olevat tilat. Siirtymäkauden jälkeen maakunta arvioi tilatarpeensa. Mahdollisesti tyhjilleen jäävien kiinteistöjen osalta kunnille voidaan myöntää valtionavustusta tai harkinnanvaraista korotettua valtionosuutta.

Kunta kantaa riskin tyhjiksi jäävien tai korjauskelvottomiksi todettavien sote-kiinteistöjen osalta. Tähän riskiin sisältyy tase-arvon alaskirjaus, mikä on tulosvaikutteinen. Tämä tarkoittaa, että kuntalain tasapainoisen talouden edellyttämällä tavalla vastaava säästö tai lisätulo on kyettävä osoittamaan muun toiminnan kautta. Tilanteessa, missä kunnan päätösvallan alaisista toiminnoista siirtyy pysyvästi maakunnan vastuulle n. 50 % (sotetalvelut) ja kunnallisveroaste putoaa 12,3 % -yksikköä, kunnan tase puolittuu ja suhteellinen velkamäärä nousee n. 100 %:n tasoon, tasapainotuspaine (säästöpain) kohdistuisi hyvinvointitalveluihin.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 23.1.2017 käsitellyt Perlacon Oy:n tekemää kiinteistöselvitystä, jonka suositusten mukaan Sote-kiinteistöjen osalta tulisi ryhtyä kartoittamaan kiinnostuneita kiinteistösijoittajia. Konsernijaosto hyväksyi kokouksessaan 8.5.2017 myyntitoimeksiannotsopimuksen PJ Maa Helsinki Oy:n kanssa. Sopimuksen mukainen palkkio on 3,5 % + alv toimeksiannon mukaisten kiinteistöjen velattomasta kauppahinnasta.

Valtuustoseminaarissa 7.9.2017 päädyttiin siihen, että kunta pyytää tarjouksia kolmesta sote-kiinteistöpainotteisesta kokonaisuudesta. Tarjouksia on käsitelty valtuustoseminaarissa 12.10.2017 ja valmistelua on jatkettu myönteisen myyntilinjauksen pohjalta. Kahden kokonaisuuden (Salpakankaan ja Vesikansan terveystalvet sekä Hollolan palveluasunnot Oy/tontit) myynnin osalta valtuusto teki päätöksen 11.12.2017.

Hämeenkosken kiinteistökokonaisuuteen, mistä on pyydetty tarjouksia, sisältyy seuraavat kiinteistöt:

Kiinteistö

Valmistumis/peruskorjaus ajankohta

Kiinteistö hum2

Koivukoto

1967/2015

1767

Vanha vanhainkoti

Asunto-osa 1966

Laajennus 1974

Kellarin laajennus 1985

1575

Kunnanvirasto

ml.asuntosiipi

1960/1998

922

Terveyasema

1985

453

Yhteensä

4717

Kunta sai tarjouspyyntömenettelyn kautta määräaikaan 9.10.2017 kaksi tarjousta Hämeenkosken kokonaisuudesta. Neuvotteluja tarjousten tehneiden kanssa on käyty loppusyksyn aikana siten, että myös Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän edustajat ovat olleet osin mukana neuvotteluissa ja näin arvioimassa prosessin perusteita. Kunta on hakenut yhteistä näkemystä hyvinvointikuntayhtymän kanssa etenemismallista koko prosessin ajan.

Valmisteluvaihe on ollut monitahoinen johtuen mm. kiinteistökokonaisuuteen liittyvästä ARA-rahoitteisesta rakennuksesta ja ARA-rajoitteista sekä lohkomattomista tonteista (määräalat) ja rasitteista/rasituksista.

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä on 16.10.2017 tehnyt linjauspäätöksen palveluverkosta. Linjauksen pohjalta Hämeenkoskelle ei ole jäämässä terveystalouksia, vaan ne tulisi jatkossa hakea Salpakankaalta.

Kauppoja on valmisteltu Attendo Oy:ltä tarjouksen, yht. 2,9 milj. euroa\*, pohjalta. Tarjous on jaettu siten, että Koivukoto (ARA-kiinteistö) siirtyy ARA:n vahvistamalla enimmäishinnalla 1,6 milj. euroa ja

erillisellä kauppakirjalla ja muut kiinteistöt muodostavat toisen kokonaisuuden, joista maksetaan yhteensä 1,3 milj. euroa. \* (kirjaukset korjattu kh käsittelyyn 26.3)

#### Koivukoto

Kaupan kohteena on Hollolan (98) kunnan kiinteistöstä Terveystalo 238-410-3-50 noin 5750 m<sup>2</sup> suuruinen määräala (kokonaismääräala 7715 m<sup>2</sup>) sekä määrälalla sijaitseva rakennus (tehostetun palveluasumisen yksikkö Koivukoto) ja liittymät.

Kiinteistö myydään Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Kauppahinta n. 1,6 milj. euroa, josta vähennetään siirrettävät korkotukilainat n. 1,4 milj. euroa, netto 0,2 milj. euroa.

Kiinteistöön on saatu ARA-rahoitusta. Sen luovuttamista rajoittavat ARA-rajoitteet. ARA-kiinteistön kauppa tehdään Attendo Oy:n osoittamalle ARA-kelpoiselle luovutuksen saajalle ARA:n hyväksymispäätöksen mukaisesti ja muut kiinteistöt Attendo Oy:lle. Osana Koivukodon kauppaa ostajalle siirtyy korkotukilainat (2 kpl), joiden alkuperäinen pääoma on ollut 1 408 000 ?.

#### Rahoitusavustus

##### Korkotukilaina

##### Koivukoto I, uudisrakennus

Ara, 20.7.2012: Erityisryhmien investointiavustus 500 538 ?

Ara, 27.7.2012: Vuokratalokorkotukilaina 41 v/Kuntarahoitus: 732 000 ?

22.12.2017 po: 722 048 ?

##### Koivukoto II, vanhan osan peruskorjaus

Ara, 15.1.2015: Erityisryhmien investointiavustus 405 545 ?

Ara, 30.9.2014: Vuokratalokorkotukilaina 31 v/ PH osuuspankki: 676 000 ?

22.12.2017 po: 664 170 ?

Yht.

906 083 ?

1 408 000 ?, 22.12.2017 po: 1 386 218 ?

Tehostetun palveluasumisen yksikkö, Koivukoto on muodostettu 2010-luvulla rakentamalla uudisosa ja peruskorjaamalla vanha hoivakoti. Peruskorjattuun kiinteistöön on rakennettu samalla seniorikeskus (sis. kuntosali, vastaanottotiloja ja kotihoidon toimisto- ja sosiaalitalat), mihin ei ole saatu Aran avustusta (338 000 euroa). Kiinteistön peruskorjauksen ja uudisrakentamisen hankintahinta on ollut n. 4,2 milj. euroa, mistä avustuksen osuus on 0,9 milj. euroa. Poistojen jälkeen kiinteistön tasearvo (tilanteessa 23.11.2017) on 2,7 milj. euroa. Koivukodon kaupan osalta taseesta on kirjattava alas n. -1,1 milj. euroa. Saatua avustusta ei kunnan ole palautettava, kun luovutus tehdään ARA-ehtojen mukaisesti.

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa. Seniorikeskukseen testamenttivaroin hankittu kuntosalivälineistö säilytetään kuntalaisten käytössä erillisellä sopimuksella tai etsimällä korvaava tila.

Kunnalla on rakennusaikaisia alv-palautusvastuita n. 430 000 euroa. Palautusvastuu siirtyy osana kauppaa ostajalle.

Attendo Oy neuvottelee erikseen Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän kanssa liikkeenluovutuksesta siten, että henkilöstö siirtyisi yhteistoimintamenettelyn kautta Attendo Oy:n palvelukseen. Kauppa toteutetaan edellyttäen, että Hämeenkosken tehostetun asumisen palvelut jatkuvat katkeamattomina.

Kauppakirja liitteenä.

Muut kiinteistöt

Osana kilpailutettua ja neuvoteltua kauppaa, erillisellä kauppakirjalla, ovat seuraavat kiinteistöt:

\* Meijeri 283-410-3-1 (kt: 283-410-3-1) noin 2900 m<sup>2</sup>:n (MA-1)

\* Kiinteistöstä Peltola 283-410-3-51 noin 3500 m<sup>2</sup>:n (MA-2) ja noin 6500 m<sup>2</sup>:n (MA-3) suuruiset määräalat sekä

\* Kiinteistöstä Terveystalo 283-410-3-50 noin 1950 m<sup>2</sup>:n (MA-4) suuruinen määräala sekä kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset ja liittymät.

Määräalojen osoite on: Koivukuja 3 ja 7, 16800 Hämeenkoski. Kaupan kohteena olevilla määräaloilla sijaitsee vanha kunnanvirasto ja vanhainkotirakennus. Määräalalla kiinteistöstä Terveystalo 283-410-3-50 sijaitsee terveysasema ja hammashoitola. Kunnanviraston asuntosiiven kolme asuntoa on vuokrattu ja ne ovat asumiskäytössä. Vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle. Terveysasema on vuokrattu Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle. Vuokrasopimus siirtyy ostajalle.

Kiinteistökokonaisuus myydään Attendo Oy:lle kauppahintaan 1,3 milj. euroa.

Rakennuksista vanha vanhainkoti ja vanha kunnantalo ovat tyhjillään ja korjauskelvottomia. Kunnanviraston asuntosiipi ja sen erilliset asunnot on vuokrattu. Samoin terveysasema on vuokrattu Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle. Vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle ja sopimukset sitovat myös uutta omistajaa.

Rakennukset

Valmistumis/peruskorjaus ajankohta

Kiinteistö hum2

Tase-arvo

Purkukustannus

Vanha vanhainkoti

Asunto-osa 1966

Laajennus 1974

Kellarin laajennus 1985

1575

90 000 ?

70 000 - 100 000 ? riippuen haitta-aineista

Kunnanvirasto

ml.asuntosiipi

1960/1998

922

322 000 ?

70 000-90 000 ?

riippuen haitta-aineista

Terveysasema

1985

453

142 000 ?

Ei arviota

Yhteensä

554 000 ?

140-190 000

Myytävien kiinteistöjen tasearvo on 554 000 euroa. Kauppahinnan ollessa 1,3 milj. euroa, kaupasta muodostuu myyntivoittoa n. 746 000 euroa. Myyntivoittoa vähentää kirjaamatta olevat kiinteistön tasearvokirjaukset.

Kiinteistöjen purkukustannuksiksi (vanha kunnantalo ja vanhainkoti) on arvioitu 140 000 - 190 000 euroa. Myynnillä kunta välttyy purkukustannuksista.

Kunta tekee siis toisesta kaupasta n. -1,1 milj. euron alaskirjauksen ja toisesta kaupasta n. +746 000 euron tulosvaikutteisen kirjauksen eli molempien kauppojen yhteisvaikutus on n. -0,4 milj. euron alaskirjaus.

Kaupan tavoitteena on, että myös terveystalot jatkuisivat katkeamattomina Hämeenkoskella. Tämä edellyttää, että Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä ulottaisi saatua palvelusetelikokeilua myös Hämeenkosken alueelle. Asia on valmistelussa Hyvinvointikuntayhtymässä. Mikäli kokeilua ei uloteta Hämeenkosken alueelle, terveystalot tarjonnassa voi tulla katkos - valinnanvapauslainsäädäntö, voimaan astuessaan, luo kuitenkin palvelutarjonnan syntymiselle mahdollisuuden viimeistään 3-4 vuoden kuluttua.

Kauppakirja liitteenä.

Kauppoihin ei liity toimintojen siirtoa (liiketoimintaa).

Liitteenä Attendo Oy:n tiedote Hämeenkosken kiinteistöjen ostoon liittyen.

Molemmat kauppakirjat allekirjoitetaan samanaikaisesti, kuitenkin viimeistään 1.12.2018, kun seuraavat edellytykset täyttyvät:

\* Päätökset ovat saaneet lainvoiman

\* Tehostetun asumispalvelun katkeamaton tuotanto voidaan varmistaa

\* Koivukodon kiinteistön lohkominen on toteutettu (tarkennukset kauppakirjaan)

\* ARAn, Kuntarahoituksen ja Päijät-Hämeen Osuuspankin suostumus kaupan kohteen ja lainojen siirrolle on olemassa

Mikäli kaupan edellytykset eivät täyty 1.12.2018, raukeaa kauppa. Lähtökohtaisesti kaikki kaupan edellytykset saadaan toteutettua kevään 2018 aikana

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessa, kun kauppakirjat on allekirjoitettu.

Ehdotus: K u n n a n j o h t a j a : Ehdotus valtuustolle:

Hyväksytään liitteenä olevat kauppakirjat

1. Hollolan kunta myy tehostetun palveluasumisen yksikön, Koivukodon ARA:n määrittelemällä kauppahinnalla n. 1,6 milj. euroa ARA:n hyväksymälle ostajalle Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Ostajalle siirtyy samalla kiinteistöön kohdistuvat ARA-korkotukilainat sekä mahdollinen alv-palautus. Netto n. 0,2 milj. euroa. Liite 1

2. Hämeenkosken vanhan vanhainkodin, kunnanviraston (ml. asuntosiipi) sekä Terveysasema-kiinteistön yhteensä 1,3 milj .euron kauppahintaan. Liite 2

3. Viranhaltijoille (elinvoimajohtaja/kunnanjohtaja) annetaan oikeus tehdä kauppakirjoihin teknisiä korjauksia (mm. lohkomisen jälkeinen tilanne, lainamäärä/nettohintaa kaupantekoaikana).

4. Kunnanhallitukselle delegoidaan tarvittaessa oikeus hyväksyä kauppakirjoihin teknisiä muutoksia laajempia korjauksia päätöksen yleisperiaatteiden puitteissa.

Päätös: K u n n a n h a l l i t u s : Ehdotus hyväksyttiin.

-----

Kunnanhallitus 12.2.2018

Hollolan kunnan kiinteistövalmisteluja on viety avoimesti eteenpäin keväästä 2017 lähtien. Molemmista valtuustoseminaareista (7.9.2017 ja 12.10.2017) ja niissä tehdyistä kiinteistölinjausvalmisteluista on lähetetty erillistiedotteet ja asiaa on käsitelty niin kirjaston 8.11.2017 kuntalaistilaisuudessa kuin esitelty mediatilaisuuksissa (3 kpl). Asiasta on uutisoitu useaan otteeseen alueen medioissa.

Yleinen, kunnan vastaanottama/kokema palaute on ollut neutraalia/myönteistä. Palautteessa on pidetty tärkeänä, että kunta pyrkii omin, käytettävissä olevin keinoin säilyttämään Hämeenkosken pitäjän lähipalvelut.

Kuntalain 22 § säätelee asukkaiden ja palvelujen käyttäjien vaikuttamismahdollisuuksista. Vaikka kuulemisvelvoite on tältä osin tulkittava kuuluvan erityisesti palvelujen jatkuvuuteen ja tätä kautta järjestämisvastuuta kantavalle Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle, on Hämeenkosken pitäjän alueella esiin nousseen epätietoisuuden näkökulmasta perusteltua, että asiasta järjestetään jo tässä vaiheessa, ennen kiinteistöpäätöksiä, avoin kuntalaisten keskustelu- ja kuulemistilaisuus.

Päätöksenteossa otetaan aikalisä ja järjestetään kuntalaisten keskustelu- ja kuulemistilaisuus.

Ehdotus: K u n n a n h a l l i t u s : Kunnanhallitus päättää nostaa asian uudelleen käsittelyyn ja poistaa asian valtuuston 19.2.2018 asialistalta.

Hämeenkoskella järjestetään yleinen kuntalaisten keskustelu- ja kuulemistilaisuus aiheesta 15.3.2018 klo 18.00 Hämeenkosken Seuralassa.

Keskustelutilaisuuteen kunta kutsuu mukaan myös Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ja Attendo Oy:n edustajat.

Tämän jälkeen kunnanhallitus käsittelee esityksen uudelleen.

Päätös: K u n n a n h a l l i t u s: Ehdotus hyväksyttiin.

-----

Kunnanhallitus 26.3.2018

Asialistan selosteosassa on ollut aikaisemmissa käsittelyissä osin virheellisiä lukuja. Selosteosan punaisella merkityt luvut on oikaistu:

Kauppoja on valmisteltu Attendo Oy:ltä tarjouksen, yht. 2,9 (ei 3,3) milj. euroa, pohjalta. Tarjous on jaettu siten, että Koivukoto (ARA-kiinteistö) siirtyy ARA:n vahvistamalla enimmäishinnalla 1,6 milj. euroa ja erillisellä kauppakirjalla ja muut kiinteistöt muodostavat toisen kokonaisuuden, joista maksetaan yhteensä 1,3 (ei 1,7) milj. euroa.

Myös luvut ovat tarkentuneet tase-arvojen tarkentuessa, mutta keskeisin luku, nettotulos myynnin osalta on edelleen sama n. -0,4 milj. euroa (ja tätä vastaava arvonalennus).

Hämeenkosken Seuralassa on järjestetty kuulemistilaisuus 15.3.2018 klo 18.00. Paikalla tilaisuudessa kunnan edustajien lisäksi olivat Hyvinvointikuntayhtymän edustajat (Juhani Sand, Kimmo Kuosmanen ja Ismo Rautiainen) sekä Attendo Oy:n edustaja (Pertti Karjalainen). Tilaisuudessa oli paikalla n. 120 osallistujaa. Tiedote tilaisuudesta liitteenä.

Ehdotus: K u n n a n j o h t a j a: Ehdotus valtuustolle:

Hyväksytään liitteenä olevat kauppakirjat:

1. Hollolan kunta myy tehostetun palveluasumisen yksikön, Koivukodon ARA:n määrittelemällä kauppahinnalla n. 1,6 milj. euroa ARA:n hyväksymälle ostajalle Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Ostajalle siirtyy samalla kiinteistöön kohdistuvat ARA-korkotukilainat sekä mahdollinen alv-palautus. Netto n. 0,2 milj. euroa. Liite 1
2. Hämeenkosken vanhan vanhainkodin, kunnanviraston (ml. asuntosiiپی) sekä Terveysasema-kiinteistön yhteensä 1,3 milj. euron kauppahintaan. Liite 2
3. Viranhaltijoille (elinvoimajohtaja/kunnanjohtaja) annetaan oikeus tehdä kauppakirjoihin teknisiä korjauksia (mm. lohkomisen jälkeinen tilanne, lainamäärä/nettohintaa kaupantekoaikana).
4. Kunnanhallitukselle delegoidaan tarvittaessa oikeus hyväksyä kauppakirjoihin teknisiä muutoksia laajempia korjauksia päätöksen yleisperiaatteiden puitteissa.

Päätös: K u n n a n h a l l i t u s: Ehdotus hyväksyttiin.

täytäntöönpano

muutoksenhakukielto

ote tiedoksi: Attendo Oy, P-H hyvinvointiky, Suomen Hoiva ja Asunto Oy

-----

## Valtuusto 9.4.2018

Ehdotus: Hyväksytään liitteenä olevat kauppakirjat:

1. Hollolan kunta myy tehostetun palveluasumisen yksikön, Koivukodon ARA:n määrittelemällä kauppahinnalla n. 1,6 milj. euroa ARA:n hyväksymälle ostajalle Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Ostajalle siirtyy samalla kiinteistöön kohdistuvat ARA-korkotukilainat sekä mahdollinen alv-palautus. Netto n. 0,2 milj. euroa. Liite 1
2. Hämeenkosken vanhan vanhainkodin, kunnanviraston (ml. asuntosiipi) sekä Terveysasema-kiinteistön yhteensä 1,3 milj. euron kauppahintaan. Liite 2
3. Viranhaltijoille (elinvoimajohtaja/kunnanjohtaja) annetaan oikeus tehdä kauppakirjoihin teknisiä korjauksia (mm. lohkomisen jälkeinen tilanne, lainamäärä/nettohinta kaupantekoajankohtana).
4. Kunnanhallitukselle delegoidaan tarvittaessa oikeus hyväksyä kauppakirjoihin teknisiä muutoksia laajempia korjauksia päätöksen yleisperiaatteiden puitteissa.

Päätös: V a l t u u s t o: Ehdotus hyväksyttiin.

täytäntöönpano

HAO valitusosoitus

ote asianosainen: Suomen Hoiva ja Asunto Oy, Attendo Oy

ote: elinvoimajohtaja, kunnanjohtaja, talousjohtaja, talouspalvelut laskutus, kiinteistörekisteri, Tdoc

-----

Kunnanhallitus 3.12.2018

Kunnanvaltuuston päätös 9.4.2018 sai lainvoiman. Koivukodon kiinteistön lohkominen on toteutettu ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä siirtänyt asumispalvelutoiminnan liikkeenluovutuksella Attendo Oy:lle 1.9.2018 alkaen.

Kaupan edellytykset ovat muilta osin täyttyneet valtuuston päättämällä tavalla, mutta Valtiokonttori, joka hallinnoi eri viranomaisten myöntämiä korkotukia ja näin ollen myös osaltaan hyväksynyt ARA:n myöntämän korkotuen aikanaan kunnalle, ei ole suostunut velallisen siirtoon vaan on ilmoittanut, että lainan siirron ehdoton edellytys on kunnan omavelkainen takaus (pääomaltaan 1,38 milj. euroa lainalle). Perusteena on se, ettei Valtiokonttori hyväksy takaajan aseman heikennystä. Kunnan asema on yksityistä yritystä vahvempi, koska kunta ei voi mennä konkurssiin. Myös rahoittajat eli Kuntarahoitus ja Osuuspankki vaativat kunnan 100 %:n omavelkaisen takauksen lainoille.

Lainat, joiden osalta edellytetään kunnan omavelkaista takausta siitä huolimatta, että lainojen maksun velvoite kauppakirjalla siirtyy Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle:

- Kuntarahoitus pääoma 27.11.2018: 719 560 eur, alkuperäinen velkakirja liitteenä 1.

- OP pääoma 27.11.2018: 660 790 eur alkuperäinen velkakirja liitteenä 2.

Valtiokonttorin vaatimusta voidaan pitää monin tavoin kohtuuttomana suhteessa kuntien toimintaympäristön muutoksiin ja Kuntalakiin. Koska kauppaa kuitenkin edelleen pidetään kunnan näkökulmasta tarkoituksenmukaisena tulevaisuuden riskien välttämiseksi ja Hämeenkosken pitäjän palvelujen säilyttämiseksi, on selvitetty tarkemmin omavelkaisen takauksen edellytyksiä.

Kuntalain 15 luvun 129 §:ssä säädetään muun muassa takauksen antamisen edellytyksistä.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kunnalla on mahdollisuus antaa takaus kilpailutilanteessa markkinoilla olevan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta, mikäli yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Lisäksi kunnalla on mahdollisuus antaa takaus ns. "puhtaasti ei -taloudelliseen toimintaan" tai taloudelliseen toimintaan, joka ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla.

Lakisääteinen tai luonnollinen monopolitoiminta ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla. Myös takaus tiettyyn erityislainsäädäntöön perustuvaan toimintaan on mahdollinen.

Kunta ei siis kuntalain säädösten mukaan voisi antaa kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yksityisen yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta takausta. Poikkeus tästä on kuitenkin ns. SGEI-tukena annettu takaus, jota voidaan soveltaa Ara-rajoituslain piirissä olevien kiinteistöihin kohdistuvien toimenpiteiden osalta. SGEI-tuki, kuten tässä kunnan antama omavelkainen takaus, on elementti, jolla julkinen taho voi antaa avustusta yksityiselle, yleishyödylliselle toimijalle. Sosiaaliseen asuntotuotantoon annettujen valtionavustusten periaatteena ja perusteluna on, että markkinat eivät toimi eivätkä hoida yleisten sosiaalisten palvelujen tarvetta, kuten tässä vanhusten asumista. Kunnan tarvetta palvelutuotantovelvoitteen (Kuntalaki 132 §) antamista sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyen ja korvaus tämän velvoitteen toteuttamisesta voidaan antaa mm. takauksen muodossa (Harjula-Prättälä, Kuntalaki-tausta ja tulkinnat s. 862).

Kunta voi siis myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen taikka liittyy yhteisön täyttämään palveluvelvoitteesen.

Suomen Hoiva ja Asunto Oy on yleishyödyllinen yhtiö ja se täyttää yleishyödyllistä tehtävää (sosiaalinen asuntotoiminta). Yleishyödyllisyysstatus on vahvistettu ARA:n päätöksellä. ARA:n ja Suomen Kuntaliiton ohjeen mukaisesti (Dnro ARA-00.02.00-2018-9) ARA-tuet ovat SGEI-tukia. SGEI-tuki tarkoittaa, että ne ovat EU-oikeuden mukaisia sisämarkkinoille soveltuvaa tukea, mikä on korvausta yrityksen tai muun yhteisön toteuttamasta yleistä taloudellista etua koskevasta palveluksesta. Tämän pohjalta erillistä SGEI-menettelyä ja arviointimenettelyä ei erikseen tarvita. Saman ohjeistuksen mukaisesti kunnat voivat jatkossakin myöntää takauksia kohtuuhintaiseen ja sosiaaliseen asuntotuotantoon muillekin kuin kuntakonserniin kuuluville yrityksille ja muille yhteisöille. ARA:n ja Suomen Kuntaliiton ohje liitteenä 3. Tällöinkin on kuitenkin lisäksi varmistettava, että takaus täyttää kuntalaista johtuvat vaatimukset.

Kuntien yrityksille myöntämä tuki siis kuuluu Euroopan unionin valtioneuvoston päätöksen piiriin. Säännöt koskevat kaikkia toimenpiteitä, joissa julkinen sektori myöntää yrityksille tukea tai muuta etua kuten takausta. Koska valtiontuet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Peruste nyt käsiteltyjen lainojen takausten osalta on se, että kyseessä on sosiaalinen asuntotoiminta eikä takausta näin ollen voida pitää kiellettyinä valtiontukena.

Yhtenä perusteena sille, että tukea myönnettäisiin on normaalisti myös takausprovision perintä. Valtionavustuksen tarkoitus on kuitenkin kohdentua siihen kohteeseen, jolle valtionavustus on myönnetty (tässä tapauksessa sosiaalinen asuntotuotanto). Jos rahoitusjärjestelyihin liittyy

takausprovisio, tämä provisio tosiasiallisesti vähentää kohteen saaman julkisen tuen määrää, koska provisiota ei vuokran määrään liittyvien rajoitusten vuoksi voi siirtää asukkailta perittäviin vuokriin, ja näin takausprovisiojärjestely olisi SGEI-kohteissa valtionavustusten periaatteiden vastaista. Toisin sanoen siis pitkään korkotukeen sidotun, valtion avustusta saavan ja rajoitusten alaisen kohteen saama avustus ja avustuksen hyöty eivät saa valua muualle. esimerkiksi takausprovisio kaltaisiin rahoitusinstrumentteihin. Valtion antaman avustukseen kuuluu se, että kohteen lainoituksen ja valtion avustuksen tulee olla sopusoinnussa keskenään, ei niin että avustus siirtyy rahoitusjärjestelyjen kautta muualle. ARA-rahoitettujen sosiaalisen asuntotuotannon kohteiden osalta, joissa korkotuki on esimerkiksi 40 vuotta, ei takausprovisio periminen voi tulla kyseeseen.

Nyt myönnettäväksi esitettävä takaus kattaa 100 % lainasaamisen määrästä. Kunnan arvion mukaan takaus ei kuitenkaan aiheuta kunnalle merkittävää taloudellista riskiä eikä vääristä markkinatilannetta. Se ei myöskään vaaranna sen kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Taattavien lainojen määrä on yhteensä 1,38 milj. euroa. Suhteessa taseen kertyneeseen ylijäämään taattavien lainojen suuruus on n. 7,7 prosenttia. Kuntaliiton näkemyksen mukaan merkittävä taloudellinen riski tarkoittaa sellaista euromääräistä lainaa tai takausta, joiden vaikutus kuntatalouteen vastaa yhden prosenttiyksikön kunnallisen tuloveron tuottoa. Hollolan kunnalla tämä tarkoittaa vuoden 2018 tasossa noin 3,7 milj. euroa. Taattavan lainan määrä on tästä alle puolet.

Kunnan tulkinnan mukaan 1,38 milj. euron lainojen takaus ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä, kun otetaan huomioon kunnan koko, talousarvion suuruus ja kunnan taloudellinen kokonaistilanne. Näin ollen takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä. Kunta vähentää lisäksi riskiään edellyttämällä Attendo Oy:ltä vastavakuutta ARA-lainan takaisinmaksun vakuudeksi.

Liitteenä 4 on uudistettu kauppakirja koskien Koivukoto-kiinteistön kauppaa.

Liitteenä 5 täsmennetty kauppakirja koskien Hämeenkosken vanhan vanhainkodin, kunnanviraston (ml. asuntosiipi) sekä Terveysasema-kiinteistön kauppaa.

Ehdotus: K u n n a n j o h t a j a : Ehdotus valtuustolle:

1. hyväksyy liitteenä olevan kauppakirjan:

- Hollolan kunta myy tehostetun palveluasumisen yksikön, Koivukodon ARA:n määrittelemällä kauppahinnalla n. 1,6 milj. euroa ARA:n hyväksymälle ostajalle Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Ostajalle siirtyy samalla kiinteistöön kohdistuvat ARA-korkotukilainat sekä mahdollinen alv-palautus. Netto n. 0,2 milj. euroa. Liite 4

- Hollolan kunta myy samanaikaisesti em. Koivukoto-kiinteistön kaupan kanssa Hämeenkosken vanhan vanhainkodin, kunnanviraston (ml. asuntosiipi) sekä Terveysasema-kiinteistön yhteensä 1,3 milj. euron kauppahintaan liitteen 5 mukaisesti.

2. Kunnanvaltuusto hyväksyy Koivukoto-kiinteistön osalta sen, että kunta vastaa omavelkaisella takauksella Kuntarahoituksen (pääoma 27.11.2018: 719 560 eur, alkuperäinen velkakirja liitteenä 1) ja Osuuspankin (pääoma 27.11.2018: 660 790 eur alkuperäinen velkakirja liitteenä 2) lainoista, koska se on lainansiirron osalta valtiokonttorin sekä rahoittajien vaatimus.

3. Kunnan omavelkaisen takauksen kunnan riskien pienentämiseksi, kunta edellyttää Koivukotokiinteistön osalta Attendo Oy:ltä vastavakuutta.

4. Mikäli Valtiokonttori muuttaa kantaansa ennen kauppakirjojen allekirjoitusta eikä edellytetä kaupan ehtona kunnan omavelkaista takausta, tulee Koivukodon kauppa toteuttaa ensisijaisesti ilman kunnan omavelkaista takausta.

5. Viranhaltijoille (elinvoimajohtaja/kunnanjohtaja) annetaan oikeus tehdä kauppakirjoihin teknisiä korjauksia.

6. Kunnanhallitukselle delegoidaan tarvittaessa oikeus hyväksyä kauppakirjoihin teknisiä muutoksia laajempia korjauksia päätöksen yleisperiaatteiden puitteissa.

Päätös: K u n n a n h a l l i t u s: Ehdotus hyväksyttiin.

täytäntöönpano

muutoksenhakukielto

- - - - -

### **Valtuusto 10.12.2018**

Ehdotus: Valtuusto päättää:

1. hyväksyy liitteenä olevan kauppakirjan:

- Hollolan kunta myy tehostetun palveluasumisen yksikön, Koivukodon ARA:n määrittelemällä kauppahinnalla n. 1,6 milj. euroa ARA:n hyväksymälle ostajalle Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle. Ostajalle siirtyy samalla kiinteistöön kohdistuvat ARA-korkotukilainat sekä mahdollinen alv-palautus. Netto n. 0,2 milj. euroa. Liite 4

Kyseessä on EU:n SGEI -päätöksen mukainen SGEI -tuki.

- Hollolan kunta myy samanaikaisesti em. Koivukoto-kiinteistön kaupan kanssa Hämeenkosken vanhan vanhainkodin, kunnanviraston (ml. asutosiipi) sekä Terveysasema-kiinteistön yhteensä 1,3 milj. euron kauppahintaan liitteen 5 mukaisesti.

2. Kunnanvaltuusto hyväksyy Koivukoto-kiinteistön osalta sen, että kunta vastaa omavelkaisella takauksella Kuntarahoituksen (pääoma 27.11.2018: 719 560 eur, alkuperäinen velkakirja liitteenä 1) ja Osuuspankin (pääoma 27.11.2018: 660 790 eur alkuperäinen velkakirja liitteenä 2) lainoista, koska se on lainansiirron osalta valtiokonttorin sekä rahoittajien vaatimus.

Kyseessä on EU:n SGEI -päätöksen mukainen SGEI -tuki.

3. Kunnan omavelkaisen takauksen kunnan riskien pienentämiseksi, kunta edellyttää Koivukotokiinteistön osalta Attendo Oy:ltä vastavakuutta.

4. Mikäli Valtiokonttori muuttaa kantaansa ennen kauppakirjojen allekirjoitusta eikä edellytetä kaupan ehtona kunnan omavelkaista takausta, tulee Koivukodon kauppa toteuttaa ensisijaisesti ilman kunnan omavelkaista takausta.

5. Viranhaltijoille (elinvoimajohtaja/kunnanjohtaja) annetaan oikeus tehdä kauppakirjoihin teknisiä korjauksia.

6. Kunnanhallitukselle delegoidaan tarvittaessa oikeus hyväksyä kauppakirjoihin teknisiä muutoksia laajempia korjauksia päätöksen yleisperiaatteiden puitteissa.

Päätös: V a l t u s t o: Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallituksen ehdotukseen kohtiin 1 ja 2 lisätään teknisenä korjauksena teksti: "Kyseessä on EU:n SGEI -päätöksen mukainen SGEI -tuki."

Kunnanhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

täytäntöönpano

HAO kunnallisvalitus

ote asianosainen: Suomen Hoiva ja Asunto Oy, Attendo Oy, Kuntarahoitus, Osuuspankki

ote tiedoksi: P-H hyvinvointiky, Valtiokonttori, kunnanjohtaja, elinvoimajohtaja, talousjohtaja, talouspalvelut laskutus, kiinteistörekisteri, Tdoc