

## Erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentaminen

Yhdkultk 19.09.2023 § 85

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Kari puh. 0444970308

Muhoksen kunnanhallitus on 28.11.2022 §331 hyväksynyt erityisryhmien vuokra-asuntokohteen rakentamista koskevan hankesuunnitelman. Lisäksi kunnanhallitus on päättänyt, että lopullinen investointi- ja rakentamispäätös edellyttää

- ARA:n lopullista rahoituspäätöstä sekä avustuksen että korkotukilainan osalta
- Hyvinvointialueen 100 % sitoutumista erityisryhmien asuntojen vuokraukseen
- Rakennettavan taloyhtiön kassavirtalaskelman tulee positiivinen

Tekniset palvelut on valmistellut hanketta eteenpäin ja hankkeen rakennussuunnittelu on valmistumassa lokakuun aikana. ARK - suunnitelmat on esitelty yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 22.08.2023 §63.

Hankkeen tarkentunut laajuus:

**Talo 1**, kerrosala 1179 krsm<sup>2</sup>, huoneistoala 829 hum<sup>2</sup>, kustannusarvio noin 3.150.000 euroa. Tilaohjelmassa 15 erityisryhmien vuokra-asuntoa ja 6 normaalia vuokra-asuntoa. Rahoitus ARA:n investointituki 40 % erityisryhmien asuntoihin, kunta rahoittaa tavalliset vuokra-asunnot ja korkotukilaina koko rakennukseen.

**Talo 2**, kerrosala 988 krsm<sup>2</sup>, huoneistoala 576 hum<sup>2</sup>, kustannusarvio 2.700.000 euroa,. Tilaohjelmassa 15 erityisryhmien vuokra-asuntoa ja palvelutuotannon vaatimia tiloja 78 m<sup>2</sup>, jotka tulisivat lähtökohtaisesti palveluntuottajan, eli Pohteen vuokrattavaksi. Rahoitus ARA:n investointituki 40 % erityisryhmien asuntoihin ja korkotukilaina koko rakennukseen.

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on yhteensä noin 5.900.000 euroa jakautuu siten että ARA investointiavustuksen osuus on noin 1.900.000 euroa ja Muhoksen kunnan korkotukilainan osuus 4.000.000 euroa.

Hankkeen vaikutukset kunnan käyttötalouteen:  
Hanke on suunniteltu toteutettavaksi kunnan 100% omistaman ja perustettavan vuokra-asuntoyhtiön lukuun, joten hankkeella ei ole suoria vaikutuksia kunnan käyttötalousosaan ja lainavastuut tulevat näkyviin kunnan konsernitilinpäätökseen. Yhtiö hakee hankkeen investointiavustuksen ja korkotukilainan ja rahoittaa ja rakennuttaa hankkeen.

Taloyhtiön tulot muodostuvat asuntojen vuokrasta ja taloyhtiön menot muodostuvat lainan pääoman kustannuksesta, isännöinnin, kiinteistönhoidon, ja kunnossapidon kustannuksista. Taloyhtiön talous tulee kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti olla taloudellisesti kannattava ja se on ollut ohjeena huoneistojen omakustannusvuokran määrittelyssä. Vuokran määrittelyssä pääomavuokran osuus on laskettu arvioituun 4 % korkotasoon, josta korkotukiosuus on 1,7 % ja 10% omavastuun ylimenevästä osuudesta. Lainan takaisinmaksuaika on 40 vuotta.

Uusien rakennettavien erityisryhmien asuntojen vuokrat ovat noin 12,0 eur/m<sup>2</sup> ja vaihtelevat asuntojen koosta riippuen välillä 410-550 euroa/as./kk. Tavallisten vuokra-asuntojen (kaksioiden) vuokrat ovat noin 16,5 eur/m<sup>2</sup> vaihtelevat välillä 770 -880 euroa/as./kk

Hankkeen toteuttamisesta on neuvoteltu ARA:n kanssa palaverissa 4.9.2023 ja Pohteen kiinteistöhallinnon kanssa palaverissa 4.9.2023. Lisäksi kohteen toteuttamisesta ja kustannustason selvittämiseksi on käyty markkinavuoropuhelu asuntorakentamiseen erikoistuneen rakennusliikkeen kanssa.

Hankkeen toteuttamisesta päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan.

Esittelijä teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys: Yhdyskuntalautakunta esittää

1. Hyvinvointialue Pohteelle, että hyvinvointialue vuokraa palvelutuotannon vaatimat tilat 78 m<sup>2</sup> ja sitoutuu erityisryhmien palvelutuotantoon kohteessa
2. Muhoksen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Muhoksen kunta rakentaa valmistelun mukaisen vuokra-asuntokohteen perustettavan, kunnan 100% omistaman yhtiön lukuun ja Muhoksen kunta antaa takauksen perustettavan yhtiön 4 000 000 euron taloyhtiölainalle.

Päätös Yhdyskuntalautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

Khall 26.09.2023 § 267

Esittelijä vt. kunnanjohtaja Rauno Piippo

Päätösesitys Kunnanhallitus esittää

1. hyvinvointialue Pohteelle, että hyvinvointialue vuokraa palvelutuotannon vaatimat tilat 78 m<sup>2</sup> ja sitoutuu erityisryhmien palvelutuotantoon kohteessa
2. valtuustolle, että Muhoksen kunta rakentaa valmistelun mukaisen vuokra-asuntokohteen perustettavan, kunnan 100% omistaman yhtiön lukuun ja Muhoksen kunta antaa takauksen perustettavan yhtiön 4 000 000 euron taloyhtiölainalle.

Käsittely: Tekninen johtaja Mikko Kari selosti asiaa kunnanhallitukselle ja vastasi esitettyihin kysymyksiin.

Vt. kunnanjohtajan uusi esitys: Kunnanhallitus esittää hyvinvointialue Pohteelle, että hyvinvointialue vuokraa sekä palvelutuotannon vaatimat tilat 78 m<sup>2</sup> että erityisryhmien asunnot kohteessa.

Lisäksi kunnanhallitus päättää palauttaa asian muilta osin yhdyskuntalautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi (mm. arvonlisäveron kohta).

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi vt. kunnanjohtajan uuden esityksen.

---

Valmistelija

tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 308

Hyvinvointialue Pohteen hallitus on 3.10.2023 §28 käsitellyt Muhoksen kunnan esitystä erityisryhmien vuokra-asuntokohteen rakentamisesta Muhokselle. Hyvinvointialue ei ollut valmis tuolloin vielä valmis sitoutumaan erityisryhmien asuntojen välivuokraukseen ja hankkeen eteneminen on tämän johdosta viivästynyt.

Erityisryhmien asuntotilanne Muhoksella on heikko ja tarve uusille asuinnoille ei ole poistunut. Hankkeesta on neuvoteltu edelleen Varken, Pohteen ja Muhoksen kunnan kanssa. Neuvotteluissa on yhdessä pyritty kehittämään hanketta ja löytämään kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisuun asiaan.

Hankkeen kokoa on rajattu uudelleen ja talo 2 on jätetty tässä vaiheessa pois hankkeesta. Tilaohjelmaan on lisätty kunnan omia pieniä asuntoja ikäihmisten, opiskelijoiden ja työntekijöiden tarpeisiin.

**Talo 1**, kerrosala 1502 krs-m2, huoneistoala 879 hum2, kustannusarvio noin 3.150.000 euroa. Tilaohjelmassa 15 erityisryhmien vuokra-asuntoa, Pohteen palvelutuotannon tilat ja 12 normaalia vuokra-asuntoa.

Rahoitus:

- VARKE:n investointituki 40 % erityisryhmien asuntoihin ja Pohteen palvelutuotannon tiloihin 660.000 euroa
- Kunnan rahoitus 2.490.000 euroa
- VARKE korkotukilaina koko hankkeelle 3.150.000 euroa

Pohteen käyttöön tulevat tilat rakennetaan ja vuokrataan ALV0%  
Kunnan normaaliin asutuskäyttöön tilat rakennetaan ja vuokrataan ALV25,5%

Hankkeen toteuttamiseksi on neuvoteltu Muhoksen kunnan ja Pohteen välistä yhteistyösopimusta. Sopimus kattaa hankkeen kehitysvaiheen, johon sisältyvät luonnossuunnittelu ja kilpailutus. Lopullinen päätös toteutuksesta, rahoituksesta ja rakentamisen aloituksesta tehdään kehitysvaiheen jälkeen. Kehittämävaiheen kustannukset, noin 20 000 euroa, jaetaan tasan Muhoksen kunnan ja Pohteen kesken.

Muhoksen kunnan ja Hyvinvointialue Pohteen välisen yhteistyösopimuksen hyväksyminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Yhteistyösopimus pvm:ltä 10.9.2025 jaetaan oheismaateriaalina.

Esittelijä

teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle Muhoksen kunnan ja Hyvinvointialue Pohteen välisen, erityisryhmien vuokra-asuntokohteen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen 10.9.2025 hyväksymistä.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinno
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy yhdyskuntalautakunnan esityksen.
Käsittely	Rauhio poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 20:14 ja Plaketti palasi kokoukseen.
Päätös	Hyväksyttiin.

Yhdkultk 17.03.2026 § 30

Valmistelija Tekninen johtaja Mikko Kari puh. 0444970308

Muhoksen kunta ja Hyvinvointialue Pohde ovat kehittäneet erityisryhmien asuntohanketta yhteistyösopimuksen 10.9.2026 mukaisesti. Hankkeesta on laadittu KVR -urakkakilpailutuksen pohjaksi ARK -luonnokset, hankinta-asiakirjat ja rakentaminen on kilpailutettu KVR -urakkana. Lisäksi hankkeen VARKE rahoituksen osapäätöshakemus on jätetty 2.3.2026. Hankkeessa rakennetaan suunnitelman mukainen erityisryhmien ja tavallisten vuokra-asuntojen rakennuskohde Muhoksen Kirkonkylän taajamaan osoitteeseen Asematie 16, Muhos.

Muhoksen yhdyskuntalautakunta on 16.12.2025 § 118 tehnyt rakentamisesta ehdollisen hankintapäätöksen. Hankkeen urakkakilpailun perusteella tarkennettu kokonaishinta muodostuu seuraavasti:

- Hankkeen kokonaishinta (ALV 0 %): 3.385.564 €
- Hankkeen kokonaishinta (ALV mukana): 3.712.812 €
- VARKE-avustus 25 %: 461.848 €

Hankkeen kokonaishinta brutto 3.712.812 €

Hankkeen kokonaishinta netto 3.250.964 €

Vuokratalon tilaohjelma	huoneala	
- Pohde asunnot 15 kpl	450	hum2
- Pohde palvelutuotannon tilat	68	hum2
- Kunta asunnot 12 kpl	360	hum2
- Yhteistilat	334	hum2

Muhoksen kunta ja Pohde ovat neuvotelleet hankkeen toteuttamisesta sopimusluonnoksen, joka on päivätty 10.3.2026. Sopimuksen mukaan Pohde vuokraa erityisryhmien asunnot ja oman palvelutuotannon tarvitsemat tilat 25 vuoden vuokrasopimuksella. Vuokrana käytetään VARKE:n rahoitusehtojen mukaista omakustannevuokraa.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää:

1. Muhoksen kunnan ja Pohteen välisen toteuttamissopimuksen 10.3.2026 hyväksymistä
2. Muhoksen kunnan investointi-/rahoituspäätöstä
3. VARKE:n rahoituspäätöstä

Muhoksen kunnan ja Hyvinvointialue Pohteen välinen toteuttamissopimus 10.3.2026 jaetaan oheismateriaalina.

Toteuttamissopimuksen 10.3.2026 hyväksyminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Hankkeen investointi- ja rahoituspäätöksen tekeminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan. :

Esittelijä	teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari
Päätösesitys	<p>Yhdyskuntalautakunta esittää Muhoksen kunnanhallitukselle Muhoksen kunnan ja Hyvinvointialue Pohteen välisen toteuttamissopimuksen 10.3.2026 hyväksymistä.</p> <p>Yhdyskuntalautakunta esittää Muhoksen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että 1.Muhoksen kunnan vuoden 2026 talousarvioon varataan investointimenoja 1.760.000 euroa ja vuodelle 2027 varataan 1.760.000 euroa, yhteensä 3.720.000 euroa. Vuodelle 2027 varataan investituloja 461.000 euroa.</p> <p>2.hanke toteutetaan ehdolla, että Hyvinvointialue Pohde hyväksyy toteuttamissopimuksen 10.3.2026 ja että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke.fi) myöntää hankkeelle vähintään 461.848 € investointiavustuksen ja korkotukilainan.</p>
Päätös	<p>Yhdyskuntalautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan,että asiakohdan päätöksenteon jälkeen Jaakko Männikkö poistui kokouksesta klo 19.46</p>
Khall 23.03.2026 § 55 200/10.03.02/2023	
Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinnö
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy yhdyskuntalautakunnan esityksen.
Käsittely	<p>Mikko Kari selosti asiaa.</p> <p>Teknisenä korjauksena päätösesityksen kohdassa 1 merkitään vuodelle 2026 investointimenoiksi 1.860.000 euroa ja vuodelle 2027 myös 1.860.000 euroa. Virheellisesti vuositasoille oltiin merkitty 1.760.000 euroa. Yhteissumma ei muutu, vaan se pysyy 3.720.000 eurossa</p>
Päätös	<p>Päätösesitys hyväksyttiin.</p> <p>Investointimenoja varataan vuosille 2026 ja 2027 1.860.000 euroa per vuosi.</p> <p>-----</p> <p>Johanna Hurskainen ja Mikko Kari poistuivat kokouksesta asian päättämisen jälkeen klo 19:56.</p>