

## Nurmeksen opiskelija-asuntolan vuokrasopimus

Yhtymähallitus 15.09.2022 § 152

271/10.03.02/2021

Nurmeksen uusi opiskelija-asuntola on valmistunut aikataulussaan ja se on otettu käyttöön 1.8.2022. Kiinteistö Oy Nurmeksen vuokratilat rakensi omalla kustannuksellaan opiskelija-asuntolan ja vuokraa tilat Riverian käyttöön 10 vuodeksi. Riveria on ottanut kaikki rakennuksen asunnot ja Riverian toiveiden mukaan toteutetut yhteiset tilat käyttöön 1.8.2022. Esisopimuksen 21.12.2020 mukaisesti tiloista on nyt laadittu erillinen vuokrasopimus.

Esisopimuksen vuokra-arvio perustui esisopimuksen laadintahetkellä käytössä olleisiin suunnitelmiin ja kustannusarvioon. Esisopimuksessa on sovittu, että lopullinen vuokra tarkistetaan lopullisten kustannusten mukaiseksi varsinaiseen vuokrasopimukseen. Vuokrasopimus on esityslistan liitteenä.

Esisopimukseen nähden kokonaiskustannukset ylittivät kustannusarvion yleistä rakennusalan kustannusnousua vastaavasti n. 12 %. Lisäksi esisopimukseen nähden merkittävä kokonaisvuokran nousu johtuu kasvaneista pääoma- ja rakennuskustannuksista.

Esisopimus vaiheessa vuonna 2020 oli ajateltu, että opiskelija-asuntolan rakennushanke toteutetaan vuokratilayhtiön toimesta omarahoituksella. Suunnitteluvaiheessa hankkeen laajuus ja yhtiön taloudellinen tila huomioiden hanke päätettiin toteuttaa ulkopuolisella rahoituksella. Rahoituskustannukset sidottiin tuolloin 12 kk euriboriin ja korkotaso oli negatiivinen 4/2022 saakka.

Esisopimukseen kirjattua kokonaisvuokrasummaa 8760,00 €/kk (alv 0%) määritettäessä pääomakustannuksiin ei oltu huomioitu ulkopuolisesta rahoituksesta aiheutuvia rahoituskuluja.

Elokuussa 2022 lopullista vuokrasopimusta ja vuokrasummaa määritettäessä 12kk euribor on noin +1,70 %. Tämä aiheuttaa vuokratilayhtiölle vuokra-aikana 2022–2032 pelkästään korkokustannuksia yhteensä 382 800 € eli 38 280 €/v ja siitä edelleen laskettuna 3 190 €/kk. Kun esisopimuksen vuokraan 8760 euroa lisätään koronnoususta aiheutuva 3190 euroa, päästään lopullisen vuokrasopimuksen kuukausivuokraan 11 950 euroa/kk.

Huomioitavaa on, että lainojen korot ovat edelleen jatkaneet nousua ja tämä on huomattava riski vuokratilayhtiölle. Hyvä on myös huomioida, että Riveria käyttää samaa laskentamallia määritellessään vuokraa omille vuokralaisilleen kuin Nurmeksen vuokratilat KOY.

Valmistelija ja lisätietoja Hallintojohtaja Merja Laituri-Korhonen, puh. 050 575 4025, merja.laituri-korhonen(at)riveria.fi

### Päätösehdotus

Kuntayhtymän johtaja, rehtori  
Yhtymähallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Nurmeksen opiskelija-asuntolan vuokrasopimuksen.

### Päätös

Yhtymähallitus  
Hyväksyttiin yksimielisesti.

\_\_\_\_\_

Veli-Matti Hurskainen ja Reeta Rönkkö olivat poissa kokouksesta esteellisenä (hallintolaki 28.5 §) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 15.30–15.35.

\_\_\_\_\_