

Koskelantalojen pyyntö Elmonetin puhelinosaakkeiden luovutuksesta

Kaupunginhallitus 26.06.2023 § 192
1502/02.07.01/2023

Koskelantalot Oy on lähestynyt kaupunkia esityksellä, että Mänttä-Vilppulan kaupunki luovuttaisi Koskelantaloille hallinnassaan olevat ElmoNet Oy:n puhelinosaakkeet, koska ElmoNet on ilmoittanut Koskelantaloille, että yhtiö on tehnyt päätöksen kupariverkon alasajosta vuoden 2023 loppuun mennessä. Alasajo koskee sekä adsl-liittymiä, että television katselun mahdollistaneita koaksiaalikaapeliliittymiä.

ElmoNetin päätöksen mukaan kiinteistöihin kuitenkin asennetaan tv:n katselun mahdollistavat yhteydet. Kaikista asennusten aiheuttamista kustannuksista vastaa ElmoNet. Internetyhteyden suhteen päätös tarkoittaa, että Koskelantalojen vuokrataloissa olemassa olevat ElmoNetin nettiyhteydet irtisanotaan syyskuun loppuun mennessä.

Koskelantalot Oy:n kiinteistöt on mahdollista liittää talokuituliittymällä valokuitua käyttäen osaksi ElmoNetin aluedataverkkoa, joka mahdollistaa nopeat internet-palvelut kiinteistöihin. Jos Koskelantalot päättää hankkia talokuituliittymän, tuo ElmoNet valokuituliittymän ilman erillistä liittymis- tai asennusmaksua kiinteistöjen talojakamoihin. Jakamotiloihin sijoitetaan tarvittavat laitteistot, joilla yhteydet voidaan jakaa kaikkiin huoneistoihin.

Saadakseen talokuituliittymät käyttöönsä, Koskelantalot Oy:n tulisi kuitenkin omistaa ElmoNetin osakesarjoja 0,5 kappaletta huoneistoa kohden ja Koskelantalot Oy omistaa tällä hetkellä vain 2 kpl vapaita osakesarjoja.

ElmoNet on jättänyt talokuituratkaisusta tarjouksen, jossa kaupan toteutuksen ehdotuksena on, että kaupunki luovuttaisi omistamansa vapaat osakesarjat Koskelantaloille. Tarjouksen mukaan Mänttä-Vilppulan kaupungilla on vapaita osakesarjoja 164 kpl, jotka voitaisiin käyttää tarkoitukseen. Osakesarjat ovat vapautuneet kaupungin luopuessa lankapuhelinten käytöstä. Koskelantalojen tarvitsisi siinä tapauksessa hankkia 310 €:n hintaisia osakesarjoja lisää 68 kpl, mikä tulisi maksamaan yhteensä 21 080 €. Jos yhtiö joutuu ostamaan koko tarvittavan määrän osakesarjoja Elmonetiltä, hinta on 72 540 €, minkä yhtiö on ilmoittanut tällä hetkellä olevan taloudellisesti mahdotonta.

Elmonet Oy:n tarjous Koskelantaloille

ElmoNet on esittänyt Koskelantaloille tarjouksessaan kaksi vaihtoehtoa talokuidun hankkimiseksi. Kumpikin vaihtoehto edellyttää sitä, että Koskelantalot omistaa ElmoNetin osakkeita.

Vaihtoehto 1. ElmoNet Talokuituratkaisu, jossa valokuituyhteys kytketään kiinteistöjen talojakamoihin ja sieltä kaikkiin huoneistoihin kuukausimaksulla, joka veloitetaan Koskelantaloilta kiinteistöissä olevien huoneistojen lukumäärän mukaan, 7,73€/kk, mukaan luettuna tyhjät asunnot.

Huoneistomäärällä 478 hinta olisi 3 694,94 € /kk.

Vaihtoehto 2. ElmoNet Valokaista, jossa valokuituyhteys kytketään kiinteistöjen talojakamoihin ja kaikkiin huoneistoihin. Sen jälkeen kaikilla talon asukkailla on mahdollisuus tehdä sopimus ElmoNetin kanssa

haluamistaan valokuitua hyödyntävistä palveluista. Kaikki maksut veloitetaan palvelua käyttävältä asukkaalta kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Koskelantalot Oy sitoutuu vastavuoroisesti mainostamaan vuokra-asukkaille valokaistayhteyksien saatavuutta.

Koskelantalojen perusteet investoinnille

Koskelantalot Oy katsoo, että nopean internetyhteyden mahdollisuuden järjestäminen vuokra-asuntoihin parantaisi asuntojen markkinointia. Yhtiöllä ei kuitenkaan ole taloudellisia mahdollisuuksia sijoittaa osakkeiden ostoon tarvittavaa summaa, joten hankinnan edellytyksenä on kaupungin osallistuminen hankkeeseen luovuttamalla omistamansa ElmoNetin puhelinosaakkeet Koskelantalojen käyttöön. Silloin yhtiön kustannuksiksi tulisi lisäosakkeiden hankinta 21 080 euroa. Koskelantalot Oy:n oma taloudellinen tilanne ei tällä hetkellä salli myöskään ko. lisäosakehankintaa vaan hankinta tulisi rahoitettavaksi kaupungin konsernitilivoista korottoman tililimiitin kautta.

Koskelantalot Oy ei kuitenkaan ole tehnyt markkinakartoitusta asiakkailleen siitä kuinka moni nykyinen asiakas olisi halukas tilaamaan internetyhteyden ElmoNetin valokuituliittymän kautta.

Kummassakin vaihtoehdossa Koskelantalot joutuu edelleen maksamaan ElmoNetille myös pelkän tv:n katselun varmistavan yhteyden, joten vaihtoehdon 1 hyväksyminen tulisi arviolta kaksinkertaistamaan ElmoNetille tiedon siirrosta maksettavat kk-maksut. Hyväksymällä vaihtoehdon 2 Koskelantaloille ei kertyisi uusia käyttökustannuksia.

Osakkeiden arvo ja EU:n valtiontukisäätelyn arviointi

Kaupungin omistamien puhelinosaakkeiden markkina-arvo on 50 840 euroa.

Mikäli kaupunki antaisi vastikkeetta omaisuuttaan markkinoilla toimivalle yhtiölle, tulee sen tarkastella onko kyseessä avustus mihin sovelletaan EU:n valtiontukisääntöjä.

EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan, jos tuensaaja on: valtiontukisäätelyn mukainen yritys ja valtiontuen kaikki tunnusmerkit täytyvät samanaikaisesti:

Valtiontuen tunnusmerkit ovat seuraavat:

- Kunta myöntää tuen
- Tuki on valikoiva
- Tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua
- Tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan

Valtiontukea voi olla esimerkiksi kunnan seuraavissa toiminnoissa:

- avustus
- markkinahintaa edullisempi laina
- takaus
- ei-markkinaehtoinen pääomasijoitus
- ylikompensaatio suorahankinnassa
- markkinahintaa alhaisempi kiinteistön tai maa-alueen vuokra tai myyntihinta
- tai muu vastaava toimenpide

On tukea myöntävän viranomaisen vastuulla arvioida, sisältääkö toimenpide EU-valtiontukisääntöjen mukaista tukea. Mikäli arviointia ei ole tehty, on kyse menettelyvirheestä johon voidaan puuttua kunnallisvalituksella ja mikäli tukea on myönnetty valtiontukisääntöjen vastaisesti tuki voidaan periä korkoineen takaisin tuen saajalta.

Koskelantalot Oy on markkinoilla toimiva kaupungin 100% omistama asunto-osakeyhtiö. Puhelinosakkeiden luovuttamisessa Koskelantalojen käyttöön on kyse suunnatusta tuesta Koskelantaloille ja edelleen Koskelantalojen asiakkaille, millä on myös vaikutusta Koskelantalojen oman arvioinnin mukaan markkinoilla toimimiseen ja asuntojen houkuttelevuuteen. Vaikutus on kuitenkin välillinen, koska asiakkaat joutuvat vastaamaan itse nettiliittymiensä kustannuksista ja Koskelantalot eivät täten vuokraa asuntoja markkinahintaa alhaisemmilla hinnoilla. Asiakas tekee myös aina itse valinnan tilaako valokuituliittymän käyttöönsä jolloin tuki ei vääristä kilpailua.

Koskelantalot Oy toimii paikallisesti eikä ole oletettavissa, että paikallinen asuntotoiminta houkuttelisi investointeja muista Eu-maista, joten näin ollen tuki ei vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Esitetyn osakeluovutuksen vaikutukset kaupungille

Kaupungin taseessa puhelinosakkeet on arvostettu 10 027,24 euron arvoon, mikä tarkoittaa sitä, että mikäli kaupunki luovuttaa osakkeet Koskelantaloille vastikkeetta osakkeiden alaskirjauksen vaikutus on talousarvioon pysyvien vastaavien myyntitappiona 10 027,24 euroa. Kaupungin taloudellinen liikkumavara on taseen alijäämän vuoksi heikko. Alaskirjaus puhelinosakkeiden arvosta tulisi talouden tasapainotushengen mukaisesti kattaa jostakin muusta erästä, jotta talousarvion ylijäämä saadaan säilytettyä ja talouden tasapainotusohjelman mukainen alijäämän kattaminen jakaantuu tasaisesti kaikille tasapainotusvuosille. Kaupungin omistamien osakkeiden markkina-arvo on 50 840 euroa ja osakkeille löytyy helposti ostaja markkina-arvolla.

Elmonet Oy on seutukunnallisesti merkittävä yhtiö ja tuottaa myös kaupungille palveluita. Kaupungilla on tällä hetkellä Elmonetin hallintoneuvostossa 5 paikkaa, jotka perustuvat kaupungin puhelinosakkeiden omistukseen. Mikäli puhelinosakkeista luovutaan menetetään paikat hallintoneuvostossa, mikä on tärkeä vaikuttamiselin kaupungin elinvoimalle ja asumiselle sekä ict:n kehittämiselle.

Muut huomioitavat seikat

Elmonet Oy:ltä on tarkistettu, että asiakkaiden on mahdollista hankkia valokuituliittymät myös itsenäisesti ilman, että Koskelantalot Oy hankkii valmiuden taloihin. Tämänkaltaisen hankinnan edellytykset ovat seuraavat:

Huoneistokaista sopimus edellyttää 24 kk määräaikaista sopimusta sekä vähintään 4 liittijää/kohde.

Tämän hetkinen hinnoittelu:

Asukkaalla tulee olla ElmoNetin osake 310 €

Huoneistokaistaliittymä 148 €

Palvelun avaus 79 €

Huoneistokohtainen päätelaite 139 €

Huoneistokaistojen kk-hinta:

- 50/50 Mbit/s 24,90 €/kk
- 100/50 Mbit/s 29,90 €/kk

Huomioitavaa on myös, että Elisan 5G kuuluvuus on lähes kaikille kiinteistöille olemassa, joten valokuituliittymän hankkijoita ei välttämättä ole tarpeeksi.

Koska Koskelantalot Oy ei pysty toteuttamaan myöskään lisäosakehankintaa ilman kaupungin mahdollistamaa tililimiittiä, joten on tarkoituksenmukaista harkita tulisiko koko hankinta kustannuslaskennan selvyuden vuoksi rahoittaa normaalin kaupan mukaisesti, jolloin Koskelantalot käyttäisi kauppaan konsernitilin tililimiittiä myös kaupungilta hankittavien osakkeiden osalta.

Yhteenveto

Kaupungilla on yllä esitettyjen selvitysten perusteella neljä mahdollisuutta toimia osakkeiden osalta.

- a. Kaupunki myy osakkeet Koskelantaloille markkiperusteisella hinnalla, jolloin ei synny EU:n valtiontuen vastaista kilpailua vääristävää tukea tai harkintavallan väärinkäyttöä ja siten toimivallan ylitystä myytäessä kaupungin omaisuutta alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta (mm. KHO 16.8.2011 t. 2186)
- b. Kaupunki lahjoittaa osakkeet Koskelantaloille aporttina tasearvosta, jolloin kaupunki tekee pääomasijoituksen swop-rahastoon.
- c. Kaupunki ei luovuta osakkeita Koskelantaloille, koska yhtiöllä ei ole suunnitelmaa investoinnin rahoituksen kattamiseen, eikä markkinakartoitusta osakkeiden tarpeesta. Kaupunki säilyttäisi tässä vaihtoehdossa vaikutusmahdollisuuden Elmonetin hallintoneuvostossa.
- d. Kaupunki myy osakkeensa ElmoNetille markkihinnan mukaisesti. Koskelantalot ostaa tarvittavan määrän puhelinosaakkeita Elmonetilä niihin kiinteistöihin joihin valokuituliittymävalmius katsotaan perustelluksi. Myyntihintaa konsernitaseesta ei tässä vaihtoehdossa eliminoida.

Valmistelu ja lisätiedot:

talouspäällikkö Hanna-Maija Oksanen,
hanna-maija.oksanen(at)taidekaupunki.fi, 044 728 8651 ja
tietohallintopäällikkö Petri Kisonen, petri.kisonen(at)taidekaupunki.fi, 044 797 2006

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää ettei lahjoita osakkeita Koskelantaloille vaan ensisijaisena vaihtoehtona selvittää osakkeiden myynnin markkinahintaisena ja vastaavasti Koskelantalot ostaa markkinakartoituksen perusteella markkinahintaisesti riittävän määrän osakkeita. Kaupungilla säilyy näin mahdollisuus vaikuttaa Elmonetin yhtiön toimintaan, mikäli markkinakartoituksen perusteella tarve ei olekaan hankkia valokuituvalmiutta nettiliittymille joka kiinteistöön.
Käsittely kokouksessa	Kokouskutsun lähettämisen jälkeen on selvitelty vielä mahdollisuutta osakesarjan lainaamiseen Koskelantaloille. Kuntaliiton lakimieheltä ja Elmonet Oy:ltä on varmistettu, että osakkeet voidaan lainata Koskelantalojen käyttöön ilman, että kaupunki menettää äänivaltansa Elmonet Oy:n yhtiössä.

Kaupunginjohtaja muutti päätösesitystään kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää, että Mänttä-Vilppulan kaupunki lainaa 164 kpl Elmonetin osakesarjoja Koskelantalojen käyttöön talokuituverkon rakentamista varten 36 kk ajaksi 1.8.2023 alkaen. Osakesarjojen lainaamisesta tehdään sopimus Koskelantalojen ja Elmonet Oy:n kanssa. Sopimuksessa sovitaan myös, että osakesarjojen äänivalta säilyy omistajalla. Lisäksi kaupunginhallitus päättää hyväksyä, että Koskelantalot Oy hankkii tarvittavat lisäosakkeet konsernitilin kautta.

Päätös

Hyväksyttiin muutetun päätösesityksen mukaisesti.