

KOSKELANTALOT OY:N HALLITUKSEN LISÄRAHOITUSPYYNTÖ

Kaupunginhallitus 12.02.2018 § 32

Koskelantalot Oy on kaupungin 100 % omistama vuokrataloyhtiö, joka kuuluu tytäryhtiönä Mänttä-Vilppulan kaupunkikonserniin.

Koskelantalojen tilintarkastuksen yhteydessä yhtiön hallitukselle on jätetty muistio koskien yhtiön rahoitusongelmia. Kaupungin väkiluvun kehitys on lähivuosikymmeninä ollut negatiivinen n. 1 - 1,5 % vuosivauhtia. Tämä on aiheuttanut asuntojen käyttöasteen laskua mikä taas näkyy vuokratuottojen määrän kehityksessä. Alenevat vuokratuotot asettavat haasteen kunnossapitokustannuksiin, investointitarpeisiin ja vuokratalojen purkamisen kustannuksiin.

Kaupunki on omistajaohjauksena (TA2017 toiminnalliset tavoitteet tytäryhtiöille) kehottanut Koskelantalot Oy:tä *kehittämään yhtiön toimintaa suunnitelmallisesti*.

Yhtiö teki vuonna 2017 pyydetyn kiinteistöstrategian/kehittämisohjelman missä otetaan kantaa koko Koskelantalot Oy:n vuokratalojen kiinteistömässän tulevaisuuteen.Osa suunnitelman toteuttamista koskee vanhojen vuokratalojen purkamista.

Ongelmana on kehittämisohjelman täytäntöönpano koska yhtiön kassatilanne on huono, eli purkukustannuksia ei pystytä nykyisillä kassavirroilla rahoittamaan. Investointien rahoittaminen vuokrien korotuksilla ei yhtiön mukaan ole mahdollista, koska vuokrataso on jo nyt korkeahko. Myös lainanotto rahoituslaitoksilta nähdään mahdottomaksi koska yhtiön tulokehityksen näkökulmasta olisi erittäin haasteellista vastata, ellei mahdotonta, uusien lainojen lyhennyksistä ja koroista.

Yhtiön tilintarkastajat suosittelevat muistiossaan:

"Yhtiön hallitus ryhtyy viipymättä selvittämään vaihtoehtoja yhtiön rahoitusrakenteen ratkaisemiseksi tavalla, joka mahdollistaa tehtyjen strategisten päätösten toteuttamisen suunnitellulla tavalla ja suunnitellussa aikataulussa."

Koskelantalot Oy:n näkemyksen mukaan tilintarkastajien suositus tarkoittaa rahoitusjärjestelyjen osalta käytännössä kääntymistä emoyhtiö kaupungin puoleen. Eli kaupungin tulisi yhtiön omistajana tukea ja avustaa sen investointeja, jotta yhtiö voisi suoriutua kehittämisohjelmansa täytäntöönpanosta.

Yhtiöllä on mahdollisuus saada purkukustannuksiin ARA:n purkuavustustukea joka on 70 % purkukustannuksista. Tämä edellyttäisi kaupungin mukanaoloa 30 %:lla kustannuksista.

Koskelantalot Oy:n hallitus päätöksellään 12.12.2017 § 53 esittää, että kaupunki jatkossa myöntäisi yhtiölle osarahoitusta vuokratalojen purkukustannuksiin, mihin saadaan ARA:n avustus.

Kaupungin osallistuminen osarahoittajana hankkeisiin mihin saadaan ARA:n 70 % tuki, on tulevaisuudessa, ottaen huomioon yhtiön nykyinen kassa- ja rahoitustilanne, perusteltua ja ilmeisen välttämätöntä.

Rahoitukseen osallistumisesta ei voi kuitenkaan muodostaa kaupunginhallituksen yleisellä päätöksellä automaattia, vaan jokaisesta hankkeesta tulisi päättää erikseen erillisellä kutakin hanketta koskevalla päätöksellä. Näin kaupungin ohjaus asiassa ja kokonaisuus omistajan näkökulmasta pysyy hallinnassa.

Koskelantalot Oy:n toimitusjohtaja Eija Kallio on kutsuttu kokoukseen selvittämään asiaa tarkemmin.

(Valmistelija talousjohtaja Markus Auvinen, puh. 03-488 8408)

Esittelijän (kaupunginjohtaja Sirviö) päätösesitys:

Kaupunginhallitus päättää

- kuulla Koskelantalot Oy:n toimitusjohtajan selvitystä asiassa
- jatkotoimista ja -valmistelusta purkukustannusten osarahoituksen osalta.

Asian käsittely kokouksessa:

Henna Hakala ilmoitti esteellisyydestä ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajan avattua kokouskeskustelun kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan siten, että kaupunginhallitus päättää kuulla Koskelantalot Oy:n toimitusjohtajaa sekä päättää jatkotoimista siten, että purkukustannusten osarahoitus tuodaan jokaisen purettavan kohteen osalta tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Päätös:

Kaupunginhallitus kuuli asiassa Koskelantalot Oy:n toimitusjohtajaa sekä päätti jatkotoimista siten, että purkukustannusten osarahoitus tuodaan jokaisen purettavan kohteen osalta tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Eija Kallio poistui kokouksesta klo 17.50 asian esittelyn jälkeen.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa 15.12.2023

Marika Käppi
tiedonhallintasihteeri

