

Koskelantalot Oy:n avustushakemus purkukustannuksiin

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 348
1739/02.05.01.00/2023

Koskelantalot Oy on 27.4.2023 esittänyt vuokratalojen Puistokatu 31 ja Koskelankatu 49 purkamisen kustannuksiin. Avustukseen sovittiin palattavan muutostaloustarvion yhteydessä. Muutostaloustarvion viimeisin päivitys on käsitelty valtuustossa 11.12.2023.

Ko. vuokratalot, joiden purkukuluihin avustusta haetaan on purettu ARA avusteisesti ja ARA hyväksyi 3.6.2022 tekemässään ennakkopäätöksessä avustuskelpoisiksi purkukustannuksiksi 515 700 €, ja purkuavustuksen enimmäismääräksi 464 130 € eli 90 % hyväksytyistä avustuskelpoisista purkukustannuksista. ARA hyväksyi 31.3.2023 purkuhankkeen lopullisiksi kustannuksiksi 640 112 €, joista avustuksen piiriin 617 811 €, sekä on maksanut yhtiölle 5.4.2023 purkuavustusta 464 130 euroa.

Purkukustannuksia nostivat ennakoitua laajemmat asbestinpurkutyöt. Purkamisen yhteydessä löytyi pilaantunutta maa-ainesta ja maan puhdistuskustannukset 338 089,05 € kaupunki korvasi yhtiölle jo erikseen.

Koskelantalot Oy pyytää kaupungilta (hallitus 13.4.2023 § 25) 153 681 €:n avustusta ARA:n hyväksymien Puistokatu 31:n ja Koskelankatu 49:n purkukustannusten kattamiseksi eli avustuskelpoisten kustannusten ja ARA:n ennakkopäätöksen mukaisesti maksamansa avustuksen erotuksen verran.

Koskelantalot Oy:n omaksi osuudeksi Koskelantalot Oy:n hallitus on määritellyt jäävän osuuden, jota ARA ei ole hyväksynyt tukikelpoiseksi, eli urakoitsijan jäte- ja kaatopaikkakustannukset, purkamista valmistelavat omat työt sekä kaupungin asettama puiden istutusvelvoite yhteensä 31 571 euroa.

Purkukustannukset jakaantuisivat tällä esiteyksellä seuraavasti:

ARA:n avustus	464 130€
Kaupungin avustus	153 681€
Koskelantalot Oy omarahoitus osuus	31 571€
Yhteensä	649 382€

Koskelantalojen kustannuksista ARA hyväksymiä purkamiskuluja ovat jäte- ja kaatopaikkakustannukset 22 301 euroa, jotka eivät kuitenkaan ole avustuskelpoisia. Muut Koskelantalojen omiksi kustannuksikseen ilmoittamat kulut ovat purkamista valmistelavat työt 7020 euroa ja puiden istutus tontille 2200 euroa.

Perusteluna avustukselle Koskelantalot Oy on esittänyt kaupungin 12.2.2018 § 32 tekemän periaatepäätöksen osallistua Koskelantalot Oy:n omistajana yhtiön vuokratalojen purkukustannuksiin. Kaupunginhallituksen vuonna 2018 käsittelemä asia on tämän pykälän liitteenä.

Kaupunginhallituksen päätöksessä vuodelta 2018 todetaan, että purkukustannusten osarahoitus tuodaan jokaisen purettavan kohteen osalta erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Pykälän esittelytekstissä myös todetaan, että yhtiö vuonna 2017 tekemän, omistajan pyytämän kiinteistöstrategian/kehittämishojelman toteuttamisen ongelma on yhtiön huono kassatilanne eli purkukustannuksia ei pystytä sen hetkisillä 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.

Kassatilanteen ratkaisemiseksi Koskelantalot Oy liittyi yhdessä Justiina Ateriapalvelut Oy:n kanssa vuonna 2021 perustettuun kaupungin konsernitiliin, jossa yhtiöiden tilit liitettiin osaksi konsernitilirakennetta ja yhtiöille tuli kummallekin käyttöön 1 miljoonan euron koroton ns. tililimiitti. Konsernitili pohjautuu kaupungin pankkitilin saldoon eli kaupungin pankkitilillä tulee olla riittävä määrä katetta vastaamaan konserninyhteistilin saldoa joka Justiinan ja Koskelantalojen osalta voi olla miinuksella yhteensä 2 miljoonaa euroa. Koskelantalot Oy hyödynsi konsernitiliä muun muassa purkukustannusten kattamisessa, jolloin sen ei tarvinnut ottaa ulkopuolista väliaikaista lainaa purkukustannusten kattamiseen ennen ARA:n tuen maksatusta. Konsernitili on ollut Koskelantalot Oy:llä kuluneen vuoden aikana käytössä seuraavasti:

31.12.2022: – 737 144,87 euroa, **31.3.2023:** -683 870,20 euroa, **30.6.2023:** -182 765,24 euroa, **30.9.2023:** -143 927,27euroa ja **15.12.2023:** -55 143,08 euroa.

Kaupunki on joutunut ottamaan lyhytaikaista lainaa kassanriittävyyden turvaamiseksi vuoden 2023 aikana johtuen konsernitilin kokonaissaldosta. Korkokulut ovat olleet lyhytaikaisessa lainassa, mikä on kohdistettavissa suoraan joulutammikuun kassavaikeuksiin, noin 17 400 euroa. Myös myöhemmistä väliaikaislainoista on muodostunut kustannuksia.

Purkukustannukset eivät ole investointeja vaan kohdistuvat käyttötalouteen Koskelantalot Oy:n tulos vuodelta 2022 oli -462 648,70 euroa alijäämäinen, oma pääoma 457 343,03 euroa. Tulosennuste syyskuulta on 77 409,43 euroa ja oma pääoma 534 752,46 euroa. Koskelantalojen taloudellisen tilanteen voidaan todeta kohentuneen vuoden 2023 aikana.

Vuoden 2018 pykälässä esitettyyn tarpeeseen tukea Koskelantaloja kassan riittävyyden osalta purkuhankkeissa voidaan katsoa, että kaupunki on omistajana jo täyttänyt velvoitteensa tuen osalta purkuhankkeen rahoittamisen osalta mahdollistamalla Koskelantalot Oy:lle korottoman tililimiitin. Koskelantalot Oy:n oma pääoma ei negatiivinen yhtiö on toteuttanut kehittämisohjelmansa toimenpiteitä suunnitelmallisesti. Purkukustannusten osalta ei kaupungin maksettavaksi voida esittää kuluja, joita ei ARA ole hyväksynyt hyväksyttäväksi purkukustannuksiksi, sillä se ei olisi tarkoituksenmukainen vuoden 2018 päätökseenkään verraten. Koskelantalot Oy:n kassa on ollut pääsääntöisesti tililimiitin varassa lokauusta 2021 alkaen ja kassakriisiä on kiristänyt purkukustannukset. Purkukustannusten osalta paineita vuokrahintojen korotukseen ei kuitenkaan voi päästä syntymään, kun purku vaikuttaa rakennusten kuluihin ja ei rahoituskustannukset eivät ole purkuhankkeen vuoksi nousseet. Kaupungin avustus purkukustannuksiin tänä vuonna ei kohdistu viime vuoden tulokseen vaan oikaisee kuluvan vuoden tulosta Koskelantalojen osalta ja huonontaa vastaavasti kaupungin tulosta.

Valmistelu ja lisätiedot:

talouspäällikkö Hanna-Maija Oksanen

hanna-maija.oksanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 728 8651

Päätösesitys

Kaupunginhallitus myöntää Koskelantalot Oy:lle purkuavustuksena 56 000 euroa. Perusteluina purkuavustuksen myöntämiselle on konsernitiilin limiitin kattaminen, minkä voidaan katsoa syntyneen purkukustannuksista. Kaupunginhallitus myös katsoo, että kaupunki on omistajana jo tukenut Koskelantalot Oy:tä purkuhankkeen kustannusten osalta korottoman tililimiitin kautta.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.