

Anomus pääomalinasta Koskelantalot Oy:ltä

Kaupunginhallitus 21.02.2022 § 56

Koskelantalot Oy on esittänyt kaupungille 31.1.2022 anomuksen 500 000 euron pääomalinasta Akanvirta 1-2 ja Pieskantie 9 rivitalojen muutostöiden rahoittamiseksi.

Kaupungin konserniin kuuluva vuokrataloyhtiö Koskelantalot Oy on osallistunut ympäristöministeriön ikääntyneiden asuinympäristöjen parantamisen toimenpideohjelmaan hankkeella Kyläyhteisössä tuki ja turva. Hanke päättyi vuoden 2021 lopussa ja hankkeessa tehtyjen suunnitelmien perusteella ja kehittämisohjelmansa mukaisesti Koskelantalot Oy on päättänyt muuttaa Akanvirta 1-2 ja Pieskantie 9 rivitalojen suuret perheasunnot ja niiden pihapiirin ikäihmisille soveltuviksi pienemmiksi ja esteettömiksi asunnoiksi. Suunnitelman mukaan Akanvirran ja Pieskantien 31:stä vuokra-asunnosta 16 kolmiota ja neliötä muutettaisiin pienemmiksi asunnoiksi jakamalla ne kahtia. Muutostöillä saadaan 30 uutta pientasuntoa sekä yhteistila asukkaiden sekä kotihoidon ja muiden paikalle tuotavien palvelujen käyttöön. Muutoshankkeen kokonaiskustannukset ovat 2,6 miljoonaa euroa. Koskelantalot Oy esittää, että hanke rahoitetaan kaupungin antamalla pääomalinalla 500 000 euroa, sekä ARA:n erityisryhmien investointiavustuksella (25%) 650 000 euroa ja korkotukilainalla 1 450 000 euroa.

ARA:n investointiavustukset erityisryhmille

ARA myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Erityisryhmien investointiavustushakemukset tulee vuonna 2022 toimittaa ARA:lle 30.4.2022 mennessä, koska ARA siirtyi 8.12.2021 alkaen erityisryhmien investointiavustuksessa määräaikaiseen hakuun. Hakumenettelyn muutokseen ovat syynä rajallinen erityisryhmien avustuksen myöntämisvaltuus ja suuri kysyntä sekä sote-uudistuksen siirtymäkausi. ARA tekee päätöksen avustettavasti kohteista touko-kesäkuussa 2022.

Hakemukset arvioidaan seuraavien kriteerien perusteella:

- pitkäaikainen tarve väestöennusteen pohjalta ja hyvinvointialueen asumispalveluiden tilanne sekä palveluverkko
- laitoshoidon purkaminen
- kohteen keskeinen sijainti, tontin soveltuvuus kohteen toteuttamiselle
- kohteeseen sitoutuminen (kunta mukaan lukien kuntayhtymä/hyvinvointialue)
- taloudellisten riskien arviointi (kohteen toteutusmahdollisuudet, palveluntuottaja, välivuokraus, Kelan hyväksymät asumismenot jne.)
- kohteen suunnitteluratkaisut (kaikkiin kohteisiin normaalin asuntosuunnittelun periaatteet, asunnon vähimmäiskoko 30m²), kustannukset ja laatu.

Edellytyksenä avustuksen saamiselle on, että

- vuokratalo tai -asunnot soveltuvat erityisryhmän käyttöön ja
- erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla.

Hankesuunnitelmalla on lisäksi osoitettava, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

Investointiavustuksen avustusprosentti määräytyy sen mukaan mihin tukiluokkaan asunnot kuuluvat. Enintään 25 %:n avustus edellyttää tukipalvelujen tuottamisen vaatimia tiloja eli esimerkiksi Koskelantalot Oy:n hakemuksessa kuvattuja kotihoidon tiloja tai muita sote-tiloja. Näiden tilojen mahdollinen vuokraaja on 1.1.2023 jälkeen hyvinvointialue ja ARA edellyttää normaalisti lausuntoa hyvinvointialueelta tilojen osalta, mutta nyt ARA:lta saadun selvityksen mukaan lausuntoa ei tarvita koska ko. hanke on alkanut jo ennen määräaikaiseen hakuun siirtymistä. ARA ohjeistaa kuitenkin oma-aloitteisesti neuvottelemaan hyvinvointialueen kanssa tilojen vuokraamisesta, jotta niiden rahoitustuotto on tulevaisuudessa turvattu, eikä jää yhtiön vastuulle.

Korkotukilaina

Investointiavustusta voidaan myöntää myös sellaiselle hankkeelle mitä rahoitetaan korkotukilainalla. ARA myöntää korkotukilainaa perusparantamiseen vuokrataloissa seuraavin edellytyksin:

- Lainan enimmäisosuus hyväksytyistä perusparannuskustannuksista on enintään 95 %.
- Korko voi olla viitekorkosidonnainen tai kiinteä. Muille kuin kiinteäkorkoisille lainoille rahoituslaitos voi periä lainan myöntämisajankohtana kohtuulliseksi katsottavan korkomarginaalin. Korkoina hyväksytään yleisimmät julkisesti noteerattavat viitekorot, esimerkiksi 6 tai 12 kuukauden euribor-korko tai rahoituslaitoksen omat ns. prime-korot.
- Kiinteälyhenteisen korkotukilainan vähimmäislyhennykset on määrätty koko laina-ajalle viiden vuoden jaksoissa.

Nyt myönnettävien korkotukilainojen lyhennystaulukko vuokratalon tai asumisoikeustalon perusparantamista varten on esitetty seuraavassa taulukossa. Lyhennyksenmäärää on verrattu Koskelantalot Oy:n suunnitteleman mukaiseen lainamäärään.

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta	laskennallinen lyhennysmäärä lainan alkuperäisestä pääomasta (1 450 000e)
1–5	6,50 %	n. 94 250e
6–10	9,50 %	n. 137 750e
11–15	13,00 %	n. 188 500e
16–20	17,50 %	n. 253 750e
21–25	22,50 %	n. 326 250e
26–30	31,00 %	n. 449 500e

Pääomalaina

Pääomalaina on erityisehtoinen laina, jolla on sekä oman että vieraan pääoman kaltaisia ominaisuuksia ja muita lainoja huonompi oikeus takaisinmaksuun ja korkoon. Pääomalainaa voidaan käyttää saneerauskeinona, vakavaraisuuden parantamiseen tai tarvittavan rahoituksen järjestämiseen.

Osakeyhtiölain (624/2006, OYL) tai osuuskuntalain (421/2013, OKL) tarkoittaman pääomalainan saajana voi olla vain osakeyhtiö tai osuuskunta. Lainanantajana voi sen sijaan toimia mikä tahansa taho. Osakeyhtiölain pääomalainaa koskevat säännökset ovat pakottavia ja niissä säädetään muun muassa pääomalainan viimesijaisuudesta, koron ja pääoman maksua koskevista edellytyksistä ja rajoituksista sekä kiellosta antaa vakuutta pääomalainalle.

Pääomalainan erityispiirteitä ovat seuraavat:

- Pääomalaina on yhtiöoikeudellisen sääntelyn mukaan niin sanottu takasijainen laina.
- Lainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.
- Pääomalainaa voidaan lyhentää ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän.
- Jos pääomalainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka mukaan maksuedellytykset täyttyvät.
- Osakeyhtiölain mukaan yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta pääomalainan pääoman tai koron maksamisesta.
- Pääomalainan velkojan suostumuksella pääomalainaa voidaan käyttää osakepääoman korotuksen maksuksi, muuntaa sijoitetuksi vapaaksi omaksi pääomaksi tai käyttää yhtiön tappion kattamiseen.
- Pääomalainasta on sovittava kirjallisesti.
- Pääomalainat tulee merkitä taseeseen erillisenä eränä.

Kuntalain 129 § määrää vastuusta tarkastella kunnan taloudellista kantokykyä ja mahdollisuutta vastata lakisääteisistä tehtävistään sen antaessa lainaa, takausta tai muuta vakuutta. Kuntalain mukaan; *"Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla."*

Kuntalain tarkoittama vastavakuusvaatimus ei kuitenkaan koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa tarkoittamaa pääomalainaa. Kunnan tulee kuitenkin pääomalainaa myönnettäessä arvioida pääomalainan markkinaehtoisuutta Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan mukaisesti.

Annetun tuen markkinaehtoisuus

EU:n valtiontukisäännöksen huomioon ottaen pääomallainaa koskevan päätöksen perusteluissa tulee ottaa kantaa pääomallainan ja rahoitettavan kohteen kuulumiseen kunnan toimialaan ja siihen, että pääomallainoitettavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua. Kuntalain mukaan kunnan myöntämä tuki ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata laissa säädetyistä tehtävistä eikä kunta saa myöntää tukea, jos siihen sisältyy merkittävä riski.

Ennen päätöksen tekoa ja tuen myöntämistä kunnan tulee selvittää

- kuuluuko toimenpide kunnan toimialaan (Kuntalaki 7§)
- Onko tuen saajana valtiontukisääntelyn tarkoittama yritys ja onko toiminta taloudellista/kilpailutilanteessa markkinoilla toimivaa.

sekä, täyttyvätkö valtiontuen kriteerit:

- Onko kyseessä julkisista varoista annettu tuki
- Vääristääkö tuki tai uhkaako se vääristää markkinoilla olevaa kilpailua
- Suosiiko tuki tiettyä/tiettyjä yrityksiä
- Vaikuttaako tuki jäsenvaltioiden väliseen kauppaan

Koskelantalot Oy on Mänttä-Vilppulan kaupungin 100% omistama tytäryhtiö ja kaupungilla on käytettävissään Koskelantalojen tilinpäätös vuodelta 2020 yhtiön taloudellisen tilan arviointia varten. Tilinpäätöksen mukaan Koskelantalojen tilikauden tappio vuodelta 2020 oli – 363 870 euroa ja edellisten kausien kumulatiivinen tappio oli -763 923 euroa. Vuoden 2021 tilinpäätös ei ole vielä valmistunut, mutta ennakoivien tietojen mukaan yhtiön tulos tulee olemaan myös vuodelta 2021 alijäämäinen. Koskelantalojen maksukyky on ollut heikko viimeisten kuukausien aikana ja se on tasapainottanut kassavajaustaan marraskuusta lähtien kaupungin konsernitilin kautta. Koskelantalot Oy:n pankkitilin saldo on pykälän kirjoitushetkellä helmikuussa 2022 noin -162 000 euroa eli kaupungin kassavaroista oli saman suuruinen summa sidottuna Koskelantalojen käyttöön. Koskelantalojen lainakanta tilinpäätöksessä 2020 oli 9,9 miljoonaa. Kaupungilla takausvastuita tästä on tilinpäätöksessä 2020 ollut 8,08 miljoonaa euroa ja tämän lisäksi Koskelantaloilla on 31.12.2020 taseessa kaupungilta pääomallainaa 366 800 euroa. Näiden selvitysten pohjalta voidaan todeta, että yhtiön taloudellinen asema voidaan arvioida heikoksi ja se ei ole taloudellisesti sellaisessa asemassa, että se voisi rahoittaa pääomallainan osuuden itse.

Pääomallaina vastaa suuruudeltaan 0,50 % kaupungin vuotuisista toimintakuluista ja näin ollen ei ole niin merkittävä, että se yksinään voisi vaarantaa kaupungin kyvyn vastata laissa säädetyistä tehtävistä. Päätöstä tehtäessä on huomioitava kuitenkin, että Mänttä-Vilppulan taloussuunnitelma talousarviovuodelle 2022 ja kahdelle seuraavalle suunnitelma vuodelle on alijäämäinen ja kaupungilla on edessään kuntalain mukaiset tasapainottamistoimenpiteet sekä Koskelantalojen huono taloudellinen tilanne.

Koskelantalot Oy:n tavoitteena on vuokra-asuntojen muutoksella nostaa asuntojen vuokrausastetta ja vastata muuttuvaan asuntokantatarpeeseen sekä mahdollistaa liikevoiton tavoittelu nousseilla vuokratuotoilla. Akanvirta 1-2 ja Pieskantie 9 asuntojen neliövuokrahinta on 10€ ja mikäli kaikki neliöt ovat vuokrattuna 100% koko vuoden vuokratulo ilman kuluvähennyksiä on 262 800e. Jos vuokrausaste on vain 50% ovat vuokratulot 131 400 euroa. Koskelantalot Oy:n isännöitsijältä saadun tiedon mukaan Akantien käyttöaste on 31.12.2021 päivämäärällä ollut 85% ja Pieskantien 45,5%. Akantie 1-2 ja Pieskantien alle 65m² yksiöiden ja kaksioiden keskiarvoinen vuokrahinta nyt

on noin 492€. Mikäli asuntojen hintaan ei tehdä korotuksia niin 30 uuden pientalon laskennallinen vuokratulo on 177 120 euroa vuodessa. Investoinnin lainarahoituksen pääoma on siis kuolettavissa noin 11 vuodessa vuokratuloilla, mikäli kaikki asunnot ovat vuokrattuina ja tämän jälkeen yhtiö pystyy kasvattamaan tulotasoaan investoinnin myötä ja näin parantamaan kuntakonsernin kokonaistulosta tuoden hyötyä koko kuntakonsernille.

Pääomalaina liittyy vuokrataloyhtiön perustoimintaan eli kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja sosiaaliseen asuttamiseen eikä siihen voida sanoa sisältyvän merkittävää riskiä. Kuntalaki ei suoraan määrittele sitä kuuluuko asuntotuotannon tukeminen kunnan yleiseen toimialaan, mutta sen voidaan tulkita kuuluvan, jos se täyttää yleishyödyllisyyden ja yhteisyyden kriteerit. Kaikkien kuntalaisten ei tarvitse suoraan hyötyä toiminnasta, mutta vaikutukset eivät saa rajoittua vain tuensaajaan, vaan on voitava katsoa, että toiminnasta on ainakin välillisesti hyötyä laajemminkin kunnalle ja muille kuntalaisille.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäminen ja sosiaalinen asuttaminen voidaan tulkita yleishyödyllisyyden ja yhteisyyden kriteerit täyttäväksi toiminnaksi, jolloin pääomalaina kohdistuu kunnan yleiseen toimialaan kuuluvaan toimintaan. Lainsäädännössä on yleisesti katsottu, että yleishyödyllinen sosiaalinen asuttaminen ei vääristä kilpailua asuntomarkkinoilla. Kunnan myöntämää takausta ei katsota valtiontueksi, kun yhtiö harjoittaa kunnallista julkista palvelutehtävää, kuten sosiaalista asuntotuotantoa. Näillä perusteilla voidaan todeta, että kaupungin pääomalaina Koskelantalot Oy:n sosiaaliseen asuntotuotantoon ei vääristä kilpailua eikä sisällä kiellettyä valtiontukea.

Talousarviossa 2022 on määritetty, että kaupunginhallituksella on oikeus antaa antolainauksia 100 000 euron edestä. Talousarviossa ei kuitenkaan ole varauduttu pääomalainan myöntämiseen, joten päätösvalta pääomalainan myöntämisestä kuuluu hallintosäännön mukaan valtuustolle.

Valmistelu ja lisätiedot:

Taluspäällikkö Hanna-Maija Oksanen

hanna-maija.oksanen@taidekaupunki.fi, p. 044 728 8651

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että kaupunki myöntää Koskelantalot Oy:lle pääomalainan ehdollisena siten, että pääomalainan myöntämisen ehtona on myönteinen päätös ARA:n investointiavustuksesta ja korkotukilainasta. Pääomalainasta laaditaan kirjallinen sopimus, jossa sovitaan laina-ajasta ja korosta sekä muista mahdollista lainaehdoista, jotka eivät kuitenkaan saa olla osakeyhtiölain vastaisia. Kaupunginjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan pääomalainasopimus.
Käsittely kokouksessa	Koskelantalot Oy on esityslistan julkaisemisen jälkeen toimittanut kaupungille ennakoivan tiedon vuoden 2021 tilinpäätöksestä, jonka mukaan lainakanta 31.12.2022 on 5,7 milj. euroa.
Päätös	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto myöntää Koskelantalot Oy:lle 500.000 euron pääomalainan ehdollisena siten, että pääomalainan myöntämisen ehtona on myönteinen päätös ARA:n investointiavustuksesta ja korkotukilainasta. Pääomalainasta laaditaan

kirjallinen sopimus, jossa sovitaan laina-ajasta ja korosta sekä muista mahdollista lainaehdoista, jotka eivät kuitenkaan saa olla osakeyhtiölain vastaisia. Kaupunginjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan pääomalainasopimus.

Kaupunginvaltuusto 21.03.2022 § 15

Esittelijä Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys Kaupunginhallituksen päätösesitys:

Kaupunginvaltuusto päättää myöntää Koskelantalot Oy:lle 500.000 euron pääomalainan ehdollisena siten, että pääomalainan myöntämisen ehtona on myönteinen päätös ARA:n investointiavustuksesta ja korkotukilainasta. Pääomalainasta laaditaan kirjallinen sopimus, jossa sovitaan laina-ajasta ja korosta sekä muista mahdollista lainaehdoista, jotka eivät kuitenkaan saa olla osakeyhtiölain vastaisia. Kaupunginjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan pääomalainasopimus.

Käsittely kokouksessa Keskustelun aluksi valtuutetut Anneli Helander ja Tapio Wickström ilmoittivat olevansa esteellisiä (intressijäävi) osallistumaan asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi yleisön joukkoon.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 02.06.2025 § 184
417/02.05.03/2022

Koskelantalot Oy:n kanssa on käyty läpi yhtiön lainoja kokonaisuutena. Koskelantaloille on myönnetty kolme pääomalainaa 16.12.2019 350 000 pääomalaina, jolle on määriteltä eräpäivä, 26.4.2000 16818,79 euroa Sipiläntie 9 liittyen, myös tälle on määriteltä lyhennyserä, sekä 21.3.2022 myönnetty 500 000 euron pääomalaina Akanvirta-Pieskantie hankkeen rahoittamiseen, tätä pääomalainaa ei vielä ole nostettu vaan Koskelantalot Oy onhyödyntänyt kaupungin konsernitilin limiittiä hankkeen kustannusten rahoituksessa.

Koskelantalot Oy on käsitellyt Akanvirta-Pieskantien hankkeen pääomalainan tarvetta hankkeen ollessa loppumetreillä ja hankkeen kustannusten kokonaissuuruuden vahvistuessa kokouksessaan 26.5.2025. Koskelantalot Oy:n hallitus esittää kaupungille, että pääomalainan määrää tarkennetaan ja pääomalainamääräksi vahvistetaan 300 000 euroa. Hankkeen pääomalainan tarve on pienentynyt kustannustarkistusten jälkeen. Tarvittavan pääomalainan määrän väheneminen johtuu sekä korkotukilainan ja investointiavustuksen määrien lisäyksistä että urakoiden oletettua edullisimmista hinnoista. Rahoituksen tarkistaminen on näin ollen perusteltua.

Valmisteluja lisätiedot:
Talousjohtaja Hanna-Maija Oksanen
hanna-maija.oksanen@taidekaupunki.fi, p. 044 728 8651

Esittelijä Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys 1. Kaupunginhallitus hyväksyy Koskelantalot Oy:n esityksen pääomalainamäärän tarkentamisesta ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan pääomalainan velkakirjan liitteen mukaisena. 2.

Kaupunginhallitus saattaa valtuuston tietoon tarkennetun pääomalainan määrän ja velkakirjan.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.