

Koskelantalot Oy omistajaohjauksen pyytäminen

Kaupunginhallitus 04.08.2025 § 223
544/00.01.06/2025

Koskelantalot Oy on käsitellyt kokouksessaan 26.5.2025 Koskelankatu 58 ja Etelätie 7 talojen purkamisesta ja purkuavustuksen hakemisesta kohteisiin. Yhtiö on päättänyt irtisanoa asukkaiden vuokrasopimukset päättymään viimeistään 30.11.2025.

Purkamisen kustannukset muodostuvat valmistelevista töistä, rakennuttamisesta, haitta-aineselvityksistä ja varsinaisesta purku-urakasta, ml. asbestipurku. Koskelantalot Oy on kokouksessaan arvioinut purkukustannusten suuruusluokan, mutta laskelma ei ole julkinen ennen kilpailutusta. Laskelmassa on huomioitu purkukustannusten lisäksi mahdolliset avustukset, VARKELTÄ sekä yhtiön omarahoitusosuus ja mahdollinen kaupungin avustuksen osuus.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE (entinen ARA) myöntää avustuksen hakemuksesta ja hyväksyy hankkeen kustannukset. Avustuksen suuruus on enintään 70 % purkukustannuksista ilman jätteenkuljetus- ja -käsittelymaksuja. Purkutyötä ei saa aloittaa ennen VARKEN päätöstä avustuksen myöntämisestä. Avustus maksetaan hakijalle toteutuneiden kustannusten mukaisesti jälkikäteen tehtävän tilityksen perusteella. Koskelantalot Oy päätti kokouksessaan hakea lisääavustuksena kaupungilta 84 288 euroa.

Kaupunginhallitus on aiemmin käsitellyt purkuavustuksia kokouksessaan 12.2.2018 seuraavasti:

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/kehittämishojelman missä otetaan kantaa koko Koskelantalot Oy:n vuokratalojen kiinteistömassan tulevaisuuteen. Osa suunnitelman toteuttamista koskee vanhojen vuokratalojen purkamista. Ongelmana on kehittämissuhteen 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 mukana oloa 30 %:lla kustannuksista.

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

Kaupungin osallistuminen osarahoittajana hankkeisiin mihin saadaan ARA:n 70 % tuki, on tulevaisuudessa, ottaen huomioon yhtiön nykyinen kassa- ja rahoitus tilanne, perusteltua ja ilmeisen välttämätöntä. Rahoitukseen osallistumisesta ei voi kuitenkaan muodostaa kaupungin hallituksen 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 päätösehdotus taan 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

Purkukustannus on on yhtiölle tulosvaikutteinen varsinaisen purkukustannuksen osalta ja mahdollisen kiinteistön tasearvon alaskirjauksen osalta. Koskelantalot Oy:n maksuvalmiutta on tuettu omistajan taholta liittämällä yhtiö kaupungin konsernitiliin keväällä 2021, mikä mahdollistaa yhtiölle 1 miljoonan euron korottoman tililimiitin. Yhtiö on käyttänyt tililimiittiä purku- ja investointikohteiden rahoittamisessa, sekä

kassan riittävyyden tasapainotuksessa ja limiitti ei riitä ko. purkuhankkeen kustannuksiin.

Asuntakannan pienentäminen ja kiinteistöjen purkaminen on todettu järkeväksi ratkaisuksi niiden kiinteistöjen osalta, joiden korjausaste on liian suuri tai täyttöaste alle tarvittavan. Koskelantalojen purkuhankkeen toteutumisen edellytyksenä on VARKEN eli Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämä avustus. Kaupungille laskelmassa osoitettu avustusosuus 84 288 euroa on tulosvaikutteinen sekä kaupungille että Koskelantaloille, kumoutuen konsernitilinpäätöksessä vastakkaisina erinä.

Vuoden 2017 päätöksen jälkeen rahoitettaessa yhtiöitä on tullut tarkasteltavaksi kielletyn valtiontuen säädökset. 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

Kielletyn valtion tuen ei katsota tässä täyttyvän, koska kyseessä on kaupungin 100% omistama tytäryhtiö, tällä ei ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, tuki kohdistuu vanhojen kaupungilta yhtiölle siirtyneiden kiinteistöjen purkamiseen eikä täten kasvata markkinoita tai vaikuta kilpailuun markkinoilla esimerkiksi uusien asuntojen tai vuokraalennusten myötä.

Valmistelu ja lisätiedot:

talousjohtaja Hanna-Maija Oksanen,
hanna-maija.oksanen(at)taidekaupunki.fi, 044 728

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää: 1. hyväksyä Koskelantalot Oy:n päätöksen Koskelankatu 58 ja Etelätie 7 kiinteistöjen purkamisesta; ja 2. varata talousarvioon vuodelle 2026 purkuavustukseen 84 288 euroa.
Käsittely kokouksessa	Piia Koivunen ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.