

## Oriveden Kotikoivu Oy:n väliaikainen rahoitus

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 239  
544/02.05.00/2022

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus on käsitellyt yhtiön taloudellista tilannetta ja rahoitustarpeita talousarvion käsittelyn yhteydessä. Kustannustason poikkeuksellisen nousun ja käyttöasteiden laskeminen 83 %:iin johti poikkeukselliseen 11,8 %:n vuokrankorotuksiin.

Käyttöasteiden laskun taustalla on tietysti monia syitä, mutta yksi merkittävimmistä on peruskorjausten viivästyminen. Kiinteistöjen kunto rapistuu, eikä kauan odotettuja korjauksia ole päästy aloittamaan kuin kahden kohteen osalta. Huoneistokorjaukset on jouduttu pysäyttämään kohteissa, joiden peruskorjauksen etenemisestä ei ole päätöstä, jotta vältetään turhat investoinnit. Remontoimattomia asuntoja ei voi myöskään vuokrata.

Lisäksi kohteiden talvikunnossapito toi odottamattoman suuret ylimääräiset kulut. Yksikköhinnat moninkertaistuivat ja samaan aikaan tuli poikkeuksellisen lumisia talvia. Aiemmin talvikunnossapito on maksanut 40.000 - 60.000 euroa vuodessa talvesta riippuen, mutta kilpailutuksen jälkeen kustannukset ovat olleet kahtena vuotena peräkkäin n. 200.000 euroa. Toukuussa tullee 183.000 euron auras- ja hiekoituslaskulle pyydettiin maksa-aikaa, mutta koska se ei ollut mahdollista toivotulle kahdelle vuodelle, se täytyy rahoittaa lainalla.

Koska Kotikoivulla on muitakin rahoitustarpeita peruskorjausten, kiinteistöjen kohtalosta tehtyjen päätösten ja muutenkin epävarman taloustilanteen vuoksi, ne haluttaisiin yhdistää yhdeksi joustavaksi isommaksi lainaksi, jolloin jokaista jatkuvasti elävää rahoitustilannetta ei tarvitse käsitellä erikseen.

Kotikoivu esittää, että yhtiö saisi rahoitusta rahoitusta seuravasti:

Poikkeuksellisen suuren auraslaskun maksamiseen 180.000 euroa. Esityksessä on varaus myös tulevan talven auraslaskuihin ennen kuin vuokrankorotusten myötä kassa vahvistuu.

Kääjäntie 7 A-B purkamiskuluihin 260.000 euroa. Mahdollinen purkuavustus on jälkirahoitteinen. Esitetyt kulut perustuvat rakennuttajakonsultin arvioon purkamiskuluista.

Laitamontie 1:n aravalainan loppuosan takaisinmaksuun n. 63.000 euroa (pääoma 62.512,72 plus korkokulut). Aravalaina on maksettava pois, jotta kiinteistö voi saada vapautuksen aravarajoista ja saada valtiokonttorilta akordin ja rivitalojen omistusoikeus saadaan siirrettyä.

Oriveden Kotikoivu Oy:n rahoitustarpeet yhdistettynä lainaa tarvittaisiin yhteensä 503.000 euroa. Lainaa käytettäisiin joustavasti väliaikaiseen rahoitukseen vuoden 2025 loppuun asti, jos peruskorjausohjelma hyväksytään toteutettavaksi esitetyssä aikataulussa. Lainanlyhennykset alkaisivat peruskorjausten valmistuttua niin, että laina olisi maksettu takaisin viimeistään 10 vuodessa. Ylimääräiset lyhennykset olisivat kuitenkin mahdollisia kuluitta, jos rahoitustilanne paranee.

Lainan vakuudeksi tarjotaan Kotikoivun kiinteistöihin kiinnitettyjä panttikirjoja 403.000 euron edestä, joka on 80% lainan määrästä kaupungin aikaisemman vakuuskäytännön mukaisesti.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä ja kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Oriveden Kotikoivu Oy:n lainan vastavakuudeksi yhtiön hallitus esittää panttikirjakiinnityksiä, joita tässä tapauksessa tulee olla vähintään 80 % eli 403.000 euron arvosta EU:n valtioneuvoston säännösten mukaisesti.

Konserniin kuuluville tytäryhtiöille on tilapäisrahoitusta myönnetty kahden (2) prosentin vuotuisella korolla. Nykyisessä korkotilanteessa korkotasoa tulee nostaa kolmeen (3) prosenttiin, jotta myönnettävässä lainassa ei tule sovellettavaksi EU:n de minimis -tuen säännöksiä (markkinahintaa alhaisempaa korkoa).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto päättää:

1. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle lainaa 503.000 euroa 10 vuodeksi. Laina voidaan nostaa enintään kolmessa erässä ja laina-ajan päätyminen lasketaan ensimmäisen erän nostamista.
2. periä lainasta korkona kolmen (3) prosentin vuotuista korkoa.
3. laina voidaan maksaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle sen jälkeen, kun yhtiö on toimittanut Oriveden kaupungille vähintään 403.000 euron vastavakuuden.
4. lainasta laaditaan erillinen velkakirja. Mikäli laina nostetaan useassa erässä, tehdään jokaisesta nostosta erillinen velkakirja.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että elinvoimajohtaja Tuija Aro ja asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

-----