

Oriveden Kotikoivu Oy:n väliaikainen rahoitus / peruskorjauksen jatkotoimenpiteet

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 239

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 maksuaikaa, 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.

Kaupunginvaltuusto 28.11.2022 § 60

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto 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 kaupunginvaltuutetut Mira-Bella Järviö ja Minna Juuti poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävejä) paikaltaan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen ja elinvoimajohtaja Tuija Aro olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana. Elinvoimajohtaja poistui paikaltaan päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kaupunginvaltuutettu Maija Ylistalo saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana kello 13.14. Puheenjohtaja totesi, että paikalla oli 31 kaupunginvaltuutettua.

Merkittiin, että asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen kello 13.46.

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 35
544/02.05.03.00/2022

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginvaltuustolle järjestettiin iltakoulu 19.1.2023 Oriveden Kotikoivu Oy:n perusparannushankkeista.

Kaupunginhallitus on 14.3.2022 § 52 antanut Oriveden Kotikoivu Oy:n aiempiin perusparannushankkeisiin seuraavan omistajaohjauksen:

1. Laitamontie 1 A-B luhtitalossa sekä Viitatie 2 kiinteistössä voidaan käynnistää peruskorjaus,
2. Kääjäntie 7 A-B rakennukseen voidaan hakea purkamisavustusta ARA:lta ja kiinteistö voidaan purkaa avustuksen ehtojen mukaisesti,
3. Kääjäntie 7 C-D kiinteistö pyritään myymään. Ellei kiinteistöä saada myytyä 31.3.2023 mennessä, kiinteistö voidaan purkaa.
4. Laitamontie 1 C-D kiinteistö voidaan myydä,
5. peruskorjauksen tarvitseman lainan takaus käsitellään erillisellä päätöksellä sekä
6. yhtiö voi käynnistää uudisrakennusvaihtoehtojen selvityksen.

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus on kokouksessaan 7.11.2022 päättänyt tehdä esityksen yhtiön peruskorjauksen jatkotoimenpiteistä. Omistajana Oriveden kaupungin kantaa odotetaan ainakin siihen, että korjataanko Kenkätien ja Peltotien kiinteistöt. Mikäli omistaja päättää puoltaa kyseisten kiinteistöjen peruskorjausta, niin yhtiön voisi jatkaa voimassa olevilla projektien valmisteluryhmillä ilman katkoksia.

Yhtiön toimitusjohtajan iltakoulun esittelyaineisto ja ote yhtiön hallituksen pöytäkirjasta ovat oheismateriaaleina kokoukseen osallistuville työtilassa.

Yhtiön hallitus esittää, että omistaja antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle omistajapoliittisen linjauksen peruskorjaushankkeisiin seuraavasti:

Kotikoivu aloittaa seuraavien peruskorjaushankkeiden suunnittelun tehtyjen hankesuunnitelmien ja tutkimusten pohjalta seuraavassa järjestyksessä ja aikataulussa:

Kohde	Suunnittelu	Peruskorjaus (tavoite)
Kenkätie 2-6	03/2023 - 09/2023	05/2024 - 12/2024
Isonkiventie 7	03/2023 - 09/2023	05/2024 - 12/2024
Peltotie 4-6	09/2023 - 03/2024	08/2024 - 06/2025

Yhtiö esittää, että peruskorjauksille pyritään saamaan ARA-rahoitus.

Koska Oriveden Kotikoivu Oy:n aiemman omistajaohjauksen mukaiset peruskorjaushankkeiden lopullisista kustannuksista ei ole tietoa, vielä tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista linjata mittavia uusia peruskorjauksia ennen kuin kustannustasot selviävät. Tämän jälkeen omistaja pystyy tarkemmin arvioimaan ja linjaamaan tulevia peruskorjauksia.

Omistajan näkemyksen mukaan Oriveden Kotikoivu Oy:n tulisi ennen peruskorjaushankkeiden linjaamista selvittää myös erilaiset uudisrakennusvaihtoehdot ja niiden elinkaaren mukainen kannattavuus suhteessa vanhojen kiinteistöjen korjaamiseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle seuraavan omistajaohjauksen: yhtiön tulee selvittää erilaiset uudisrakennusvaihtoehdot ja niiden kustannustehokkuus suhteessa peruskorjaukseen, jonka jälkeen omistaja ottaa kantaa yhtiön 2. vaiheen peruskorjaushankkeisiin.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Kaupunginhallitus päättää jättää asian pöydälle lisäselvitystä varten.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että elinvoimajohtaja Tuija Aro oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
