

Viitatie 2:n peruskorjauksen rahoitus

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 79
187/02.05.00/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden kaupungin tytäryhtiö Oriveden Kotikoivu Oy on 13.3.2025 tehnyt esityksen 88 500 euron kolmoissijaislainan myöntämisestä Viitatie 2:n peruskorjaukseen.

Kaupunginhallitus on 27.1.2025 antanut Viitatie 2:n peruskorjauksesta omistajaohjauksen, jonka perusteella Oriveden Kotikoivu Oy on valmistellut kiinteistön peruskorjausta. Hankkeen suunnitelmat on tehty jo pari vuotta sitten ja hanke on saanut ARA:lta ehdollisen varauspäätöksen vuoden-vaihteessa.

Peruskorjauksen urakkakilpailu on järjestetty ja tarjoukset avattiin 13.3.2025. Urakkakilpailussa saatiin viisi urakkatarjousta, jotka täyttivät urakkatarjouspyynnön vaatimukset. Urakkatarjousten vertailussa todettiin, että edullisin urakkahinta 1 492 507 euroa (1.694 eur/m²) saatiin Betoco Asunnot Oy:ltä. Kustannusarvion perusteella hanke menee todennäköisesti läpi Varkessa (ent. ARA). Seuraavaksi haetaan Varkelta suunnitelmien ja kustannusten hyväksymispäätöstä ja lainapäätöstä ja kilpailutetaan hankkeen korkotukilaina.

Päivitetty kustannusarvio ja hankkeen laajuus

- Asuntojen lukumäärä: 16 asuntoa, 2 kerrosta
- Asuinpinta-ala: 881 m² (keskipinta-ala 55,1 m²)
- Tontti: Viitatie 2, Vuokratontti
- Hankinta-arvo (arvio): 1.752.500 euroa (1.991 eur/m²)
- Korkotukilaina (arvio): 1.664.000 euroa (95%)
- Omarahoitus (arvio): 88.500 euroa (III-laina) (5%)
- Vuokrataso: (arvio) 15,50 eur/m²/kk (15,29, jos ei peritä OPO-korkoa)
- Aikataulu (arvio): 06/2025 – 06/2026 (14 kk)

Arvio menee vielä Varken käsittelyyn ja voi muuttua.

Hankkeen rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden laskut tulevat maksettavaksi ennen kuin hanke on niin pitkällä, että rahoituksesta 95% muodostava korkotukilaina on nostokelpoinen. Omarahoitusosuus voidaan rahoittaa joko oman pääoman sijoituksena tai oman pääoman ehtoisella kolmoissijaislainalla. Lainasta voidaan periä korkoa ja edellä esitettyssä vuokralaskelmassa on oletettu koron olevan 2,5 %. Rakennusaikana ARA-kohteissa ei normaalisti peritä korkoa, koska silloin ei tule vuokratulojaan. Asumisaikanakaan koron periminen ei ole suositeltavaa asuntojen kohderyhmä huomioiden, mutta jos Kotikoivun toiminta kehittyy tulevaisuudessa ylijäämäiseksi, korkoa voisi periä.

Taloudellinen riskianalyysi

Oriveden kaupungin lainakanta 31.12.2024 oli 23,4 milj. euroa ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 86,8 %. Oriveden kaupunkikonsernin lainakanta oli vuoden 2024 lopussa 26,6 milj. euroa ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 93,2 %.

Kyseinen kolmoissijaislaina 88 500 euroa vastaa 0 veroprosentti-yksikön tuottoa vuodessa.

Kaupungin taseessa on vuoden 2024 lopussa ylijäämää 8,45 milj. euroa ja konsernitilinpäätöksessä 5,92 milj. euroa. Konsernitaseesta mitattavista neljästä kriisikuntamittarista ei täyty yksikään vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

Tällä perusteella kolmoissijaislainan myöntämisestä aiheutuva lainariski ei ole kaupungin kokonaisvastuihin nähden merkittävä. Lainaan liittyvä taloudellinen riski ei vaaranna kaupungin taloudellista kykyä vastata palveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta. Laina ei lisää kaupungin arviointimenettelyyn johtavia kriteereitä. Lisäksi lainasta tulee periä kaupungin käytännön mukainen provisio, jotta kyseessä ei ole kiellettyä valtiontukea. Kaupungin käytännön mukaan tytäryhtiöltä on peritty 0,5 %:n vuosittainen provisio.

Oriveden Kotikoivu Oy on Oriveden kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida vuokra-asuntoja. Yhtiön asunnot ovat melko iäkkäitä ja kysyntään nähden osittain liian suuria. Lisäksi ne vaativat peruskorjausta, jotta asuntojen kysyntä pysyisi riittävän korkeana. Lainan myöntäminen edesauttaa yhtiön toiminnan kehittämistä ja asuntojen vuokra-asteen kasvattamista ja sitä kautta tervehdyttää yhtiön taloudellista tilannetta.

Toimivalta	kuntalaki 129 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus 1. merkitsee tiedoksi Oriveden Kotikoivu Oy:n Viitatie 2:n peruskorjauksen tilanteen. 2. esittää kaupunginvaltuustolle, että - se myöntää vuoden 2025 talousarvion rahoitusosan antolainasaamisiin 88 500 euron lisämäärärahan kolmoissijaislainan myöntämistä varten. - se myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle Viitatie 2:n peruskorjausta varten 88 500 euron kolmoissijaislainan, joka on rakentamisaikana koroton. - lainasta peritään 2,5 %:n vuosittainen korko, mikäli Oriveden Kotikoivu Oy:n tilinpäätös on ylijäämäinen. - lainasta peritään 0,5 %:n vuosittainen provisio kulloinkin 31.12. avoinna olevalle pääomalle. - Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee toimittaa Viitatie 2:n hankkeen lainalle vähintään 71.000 euron vastatakaus <u>vastavakuus</u>, joka merkitään velkakirjaan.
Asian käsittely	Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja Veli-Pekka Naumanen ja Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen puheenjohtaja Mika Kuivanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

