

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Oriveden Kotikoivu Oy:lle, huoneistoremontit

Kaupunginhallitus 23.06.2025 § 181
357/02.05.00/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden Kotikoivu Oy on 26.5.2025 tehnyt esityksen yhtiön huoneistoremonttien toteuttamiseen otettavan 130 000 euron korkotukilainan omavelkaisesta takauksesta. Haettavan takauksen vastavakuudeksi yhtiö tarjoaa 104 000 euron panttikirjoja Isonkiventien kiinteistöön.

Oriveden kaupunki on Oriveden Kotikoivu Oy:n omistajana tehnyt kevään 2025 aikana päätöksiä yhtiön kiinteistöjen peruskorjauksista, mutta myös vanhoista kiinteistöistä on pidettävä huolta ja pidettävä sekä asunnot että kiinteistöt vuokrauskelpoisina, jotta jäljellä olevien kohteiden käyttöaste on taloudellisesti kestävä tasolle. Aiempi epäselvä peruskorjaustilanne, alijäämät ja heikko kassatilanne ovat johtaneet siihen, että korjausinvestointeja on lykätty, mikä on osaltaan heikentänyt asuntojen kysyntää ja käyttöastetta. Korjaamattomien asuntojen vaikutus käyttöasteeseen on noin 7,5 %.

Kevyellä remontilla vuokrauskelpoiseksi saatavat huoneistot on remontoitu, mutta asunnot, jotka ovat olleet poikkeuksellisen huonokuntoisia, ei ole korjattu, koska ei ole haluttu investoida kohteisiin, joista saatetaan luopua.

Yhtiön mukaan remontoimattomat asunnot eivät tuota vuokratuloja. Remontit näissä vaikeammissa tapauksissa maksavat tyypillisesti noin 10.000 euroa per huoneisto. Tämä vastaa noin 18 kuukauden vuokratuloja. Kalleimmat ovat lähellä 20.000 euroa. Kotikoivun suurin este huoneistojen korjaamiselle on ollut alijäämäinen talous ja vaikeudet rahoituksen saamisessa.

Oriveden Kotikoivu Oy arvioi noin 12 asuntoa käsittävän remonttikokonaisuuden kustannuksiksi noin 130.000 euroa. Se on tarkoitus rahoittaa 15 vuoden pankkilainalla. Konserniohjeen mukaisesti kaupungilta haetaan lainalle takausta, joka alentaa hieman lainanhoitokuluja.

Oriveden Kotikoivu Oy esittää, että Oriveden kaupunki myöntää yhtiön omistajana lainatarjouskilpailussa edullisimman tarjouksen myöntäneen rahoittajan 130.000 euron lainalle korkotukilainalle omavelkaisen takauksen. Vastavakuudeksi kaupungille tarjotaan Isonkiventien tonttiin kiinnitetyt 104.000 euron panttikirjat.

Lainan myöntäjä on Ylä-Hämeen Osuuspankki, laina-aika 15 vuotta ja lainan korko Euribor 12 kk + 0,580 % marginaali. Laina on yhden (1) vuoden lyhennysvapaa.

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 lainantakaus 1 636 968 euroa vastaa noin 0,1 tuloveroprosentti-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 lainatakauksen myöntämisestä aiheutuva lainariski on kaupungin kokonaisvastuihin nähden erittäin vähäinen. Takaukseen liittyvä taloudellinen riski ei vaaranna kaupungin taloudellista kykyä vastata palveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta. Takaus lisää hieman kaupungin arviointimenettelyyn johtavia kriteereitä, mutta ei merkittävästi. Lisäksi takauksesta tulee periä kaupungin käytännön mukainen provisio, jotta kyseessä ei ole kiellettyä valtiontukea. Kaupungin käytännön mukaan tytäryhtiöiltä 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 takauksen 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 esittää, että kaupunginvaltuusto:

1. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:n huoneistoremontteja varten Ylä-Hämeen Osuuspankilta otettavalle 130 000 euron 15 vuoden lainalle 100 %:n omavelkaisen takauksen. Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

2. myönnettävä takaus kattaa täysimääräisesti velkapääoman lisäksi myös velan liitännäiskustannukset (lainan korkot, viivästyskorot, kulut ja maksut).

3. perii myönnettävästä takauksesta 0,5 prosentin vuosittaisen takausprovision kulloinkin 31.12. maksamattomana olevalle lainapääomalle.

Asian käsittely	Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja Veli-Pekka Naumanen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
-----------------	--

Kaupunginhallituksen jäsen Ari Rautakorpi poistui esteellisenä (yhteisöjäävi, Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------
