

Kenkätie 2-6:n purkamisen rahoitus

Kaupunginhallitus 01.06.2026 § 129

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginhallitus antoi omistajaohjauksen 27.1.2025 § 17 Kenkätie 2–6:n purkamiseen. Kohteen asukkaiden vuokrasopimukset päättyivät 30.9.2025, lämpö sähkö, vesi ja liittymät on katkaistu. Kaupunginvaltuusto myönsi 22.9.2026 § 76 purkamiseen 245.000 euron tilapäislainan ja totesi päätöksessään, että puretuista kiinteistöistä aiheutuvien kulujen omavastuuosuudesta vastaa ensisijassa Oriveden Kotikoivu Oy. Valtuuston myöntämää tilapäislainaa ei ole nostettu.

Urakkakilpailussa purku-urakoitsijaksi tuli Mevaset Oy. Purku-urakan kustannukset rakennuttajakuluineen ovat noin 215.000 euroa ja aravalainat on nyt ehditty maksaa loppuun, joten rahoitusta tarvitaan 30.000 euroa vähemmän.

Purku-urakan käynnistämistä on jouduttu lykkäämään, koska Kenkätie 2–6:n purkamisen rahoituksesta tehdyssä päätöksessä on todettu, että Oriveden Kotikoivu Oy vastaisi purkuhankkeen omarahoitusosuudesta sen jälkeen, kun valtion myöntämä purku- tai korjausavustus on huomioitu. Tämä lähtökohta ei ole toteuttamiskelpoinen. Purkamiskuluihin voi saada avustusta enintään 70%, mutta avustuksen määrä riippuu määrärahatilanteesta ja muiden hakemusten määrästä. Omarahoitusosuuden puuttumisen vuoksi avustuspäätöstä ei ole vielä saatu, eikä purkamista ole aloitettu.

Kotikoivun kassatilanne on ollut tiukka, eikä yhtiöllä ole mahdollisuutta rahoittaa purkamishankkeen omarahoitusosuutta ilman, että se vaarantaisi yhtiön maksuvalmiuden ja kasvattaisi alijäämiä. Kaupungin päätöksen vastuunjako on myös ristiriidassa aravalainsäädännön ja kaupunginvaltuuston hyväksymän tervehdyttämishankkeen periaatteiden kanssa, joiden mukaan purkamishankkeiden omarahoitusosuus ja niihin liittyvä taloudellinen riski kuuluvat omistajalle, eikä vuokratyöyhtiölle tai muiden kohteiden vuokralaisille. Siksi rahoituspäätös tulee tuoda uudelleen käsittelyyn.

Kotikoivun esitys:

Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja esittää, että Kenkätie 2–6:n purkamisen rahoitusta koskevaa aiempaa päätöstä korjataan siten, että purkamiskulut rahoitetaan aikaisemmin myönnettyä lainaa (245 000 euroa) pienemmällä 215 000 euron tilapäislainalla. Saatu valtion purkuavustus kohdistetaan tilapäislainan lyhennykseen. Tämän jälkeen jäljelle jäävän omarahoitusosuuden Kotikoivu laskuttaa Oriveden kaupungilta omistajan rahoitusosuutena, jolloin tilapäislainaa tulee maksetuksi kokonaisuudessaan ja omavastuu jää kaupungille.

Taloudellinen riskianalyysi

Oriveden kaupungin lainakanta 31.12.2025 oli 25,2 milj. euroa ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 95,4 %. Oriveden kaupunkikonsernin lainakanta oli vuoden 2025 lopussa 30,9 milj. euroa ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 108,3 %.

Kyseinen tilapäislaina 215 000 euroa vastaa noin 0,12 tuloveroprosentti-yksikön tuottoa vuodessa.

Kaupungin taseessa on vuoden 2025 lopussa ylijäämää 7,96 milj. euroa ja konsernitilinpäätöksessä 4,2 milj. euroa. Konsernitaseesta mitattavista neljästä kriisikuntamittarista ei täyty yksikään vuoden 2025 tilinpäätöksessä.

Tällä perusteella tilapäislainan myöntämisestä aiheutuva lainariski on kaupungin kokonaisvastuihin nähden erittäin vähäinen. Tilapäislainaan liittyvä taloudellinen riski ei vaaranna kaupungin taloudellista kykyä vastata palveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta. Tilapäislaina lisää hieman kaupungin arviointimenettelyyn johtavia kriteereitä.

Oriveden Kotikoivu Oy on Oriveden kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida vuokra-asuntoja. Yhtiöllä on kysyntään nähden melko paljon vanhoja asuntoja, joten ao. kiinteistön purkaminen nostaa asuntojen käyttöastetta ja sitä kautta edesauttaa yhtiön toiminnan kehittämistä ja tervehdyttää yhtiön taloudellista tilannetta.

Todetaan, että Oriveden Kotikoivu Oy on toimittanut aiemman valtuuston päätöksen mukaisen tilapäislainan vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksiä seuraavasti:

MML/64702/72/2026 (Mäkelänkujan kiinteistöön), 196 000 €,
MML/64685/72/2026 (Mäkelänkujan kiinteistöön), 122 500 €, yhteensä 318 500 euron arvosta. Tämän tilapäislainan vastavakuustarve olisi 279 500 euroa.

Kaupungin hallintosäännön 23 §:n mukaan kaupunginhallitus voi myöntää tytäryhtiölle enintään 50 000 euron tilapäislainan vuodeksi. Koska kyseessä on tätä suuremmasta lainamäärästä, tulee asiassa tehdä valtuuston päätös.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että se:

1. kumoaa päätöksensä 22.9.2025 § 76 Oriveden Kotikoivu Oy:lle myönnetyn 245.000 euron tilapäislainasta.
2. myöntää vuoden 2026 talousarvion rahoitusosaan 215.000 euron lisämäärärahan antolainasaamisten lisäämiseen.
3. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle 215.000 euron tilapäislainan Kenkätie 2-6 purkamisen rahoitusta varten enintään yhdeksi (1) vuodeksi.
4. perii tilapäislainasta kolmen (3) prosentin vuotuista korkoa.
5. toteaa Oriveden Kotikoivu Oy:n toimittaneen nyt myönnettävälle tilapäislainalle riittävät vastavakuudet.
6. tilapäislainasta laaditaan erillinen velkakirja.

Asian käsittely

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

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Marjo Mäkinen-Aakula poistui esteellisenä (intressijäävi, puoliso Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 08.06.2026 § 34
201/02.05.03.00/2026

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto:

1. kumoo päätöksensä 22.9.2025 § 76 Oriveden Kotikoivu Oy:lle myönnetyn 245.000 euron tilapäislainasta.
2. myöntää vuoden 2026 talousarvion rahoitusosaan 215.000 euron lisämäärärahan antolainasaamisten lisäämiseen.
3. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle 215.000 euron tilapäislainan Kenkätie 2-6 purkamisen rahoitusta varten enintään yhdeksi (1) vuodeksi.
4. perii tilapäislainasta kolmen (3) prosentin vuotuista korkoa.
5. toteaa Oriveden Kotikoivu Oy:n toimittaneen nyt myönnettävälle tilapäislainalle riittävät vastavakuudet.
6. tilapäislainasta laaditaan erillinen velkakirja.

Asian käsittely

Asiantuntija Oriveden Kotikoivu Oy:n toimistujohtaja Veli-Pekka Naumanen esitteli asiaa, jonka jälkeen hän poistui kokouksesta esteellisenä ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Marjo Mäkinen-Aakula poistui esteellisenä (intressijäävi, puoliso Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginvaltuutetut Merja Käpyaho (osallisuusjäävi, Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen) ja Kea Cook (osallisuusjäävi, Kotikoivu Oy:n hallituksen varajäsen) poistuivat myös esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
