

## Orivesi-talo Oy:n lainojen lyhennysohjelmien muuttaminen

Kaupunginhallitus 01.06.2026 § 131  
199/02.05.03.00/2026

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Orivesi-talo Oy:n hallitus on kokouksessaan 22.4.2026 (§ 6) päättänyt esittää Oriveden kaupunginhallitukselle yhtiön lainaehtojen muuttamista. Päätöksen taustana on yhtiön rahoitusrakenteessa oleva epätasapaino, joka heikentää kassavirtaa, supistaa vuosikorjausvaraa ja aiheuttaa verotuksellisesti epäedullisen tilanteen.

Yhtiön lainanlyhennykset ovat merkittävästi suuremmat kuin kirjanpitolain sallimat poistot. Erotuksesta syntyy verotettavaa tuloa, vaikka yhtiölle ei tosiasiaassa jää vastaavaa rahaa käyttöön. Yhtiön kassavirta oli viime vuonna negatiivinen, vaikka kirjanpito näyttää yli 70 000 euron voittoa. Seurauksena vuosikorjausbudjetti on supistunut 80 prosenttia viidessä vuodessa ja useita välttämättömiä investointeja on jouduttu lykkäämään.

Orivesi-talo Oy:llä on kolme Kuntarahoitus Oyj:ltä otettua lainaa, jotka on käytetty yhtiön omistaman rakennuksen remontteihin: laina 17759/15 (Remontit 2015), laina 19675/19 (Vesikatto ja julkisivu 2019) ja laina 20566/21 (Remontit 2021). Nämä lainat poikkeavat yhtiön muista lainoista, jotka on otettu vuokralaisten tilaamiin muutostöihin ja joita vastaavat vuokralaiset maksavat takaisin lisävuokrana. Kolmen remonttilainan yhteinen jäljellä oleva pääoma on 477.362 euroa.

Yhtiön hallitus esittää kaupunginhallitukselle, että toimitusjohtaja valtuutetaan neuvottelemaan Kuntarahoituksen kanssa näiden kolmen lainan yhdistämisestä yhdeksi lainaksi, jonka lyhennysohjelma päättyy vuonna 2039. Yhdistäminen pienentäisi näiden lainojen vuosilyhennystä noin 10 400 eurolla vuodessa (nykyinen 47 092 €/v → uusi noin 36 720 €/v). Laina-ajan pidentämisestä aiheutuva lisäkor-kokustannus koko laina-ajalta on noin 18 000 euroa.

Tässä vaiheessa pyydetään kaupungilta lupa järjestelyyn periaatteessa. Lainaa ei ole vielä kilpailutettu, eikä tässä yhteydessä tehdä esityksiä lainan ottamisesta, takauksista tai vakuuksista. Nämä tuodaan erikseen päätettäväksi sen jälkeen, kun neuvottelut Kuntarahoituksen kanssa on käyty ja ehdot ovat tiedossa.

Oriveden kaupunki on myöntänyt Orivesi-talo Oy:lle kiinteistön hankintaa varten 700.000 euron pääomalainan, jonka jäljellä oleva pääoma on 262.500 euroa ja korko kiinteä 2 prosenttia. Nykyisellä 35.000 euron vuosilyhennyksenä laina päättyisi vuonna 2033. Koska kyse on omistajan ja yhtiön välisestä lainasta, ehtojen muuttaminen on kaupungin päätettävissä.

Orivesi-talo Oy:n hallitus esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle, että pääomalainan vuosilyhennys puolitetaan 17 500 euroon. Tällöin laina päättyisi vuonna 2042 nykyisen 2033 sijaan. Muutos vapauttaa 17 500 euroa vuodessa kassaan. Lainasta ei luovuta, vaan ainoastaan aikataulu kevenee. Lykkäyksestä kaupunki saa lisäksi enemmän korkotuloja pidennetyn laina-ajan vuoksi.

Molemmilla toimenpiteillä yhdessä laskettuna yhtiön korjausvara kasvaisi nykyisestä noin 46.000 eurosta noin 81.000 euroon vuodessa. Tämä mahdollistaa muun muassa taloautomaation saneerauksen, ikkunakorjaukset ja lukitusjärjestelmän uusimisen lähivuosina ilman erillistä uutta lainaa.

Orivesi-talo Oy on Oriveden kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida liikekiinteistöä. Yhtiön toimitilat ovat täynnä, mutta selosteosan mukaisesti yhtiön maksuvalmiutta tulisi vahvistaa, jotta tiloihin pystytään tekemään myös käytön vaatimia korjauksia. Kuntarahoituksen kautta tehtävät lainajärjestelyt edesauttavat yhtiön toiminnan kehittämistä ja yhtiön taloudellisen tilanteen vakauttamista.

Oriveden kaupungin kannalta, ottaen huomioon kiinteistön ikä, laina-ajan pidentämistä ei tässä vaiheessa kuitenkaan pidetä tarkoituksenmukaisena. Kuntarahoituksen lainojen järjestelyillä saadaan yhtiölle lisää väljyyttä maksuvalmiuteen. Lisäksi Kuntarahoituksen lainojen uudelleenjärjestely lisää kaupunkin takausvastuiden määrää laina-ajan pidentymisen muodossa. Tällä perusteella kaupungin lainojen järjestelyjä ei tässä vaiheessa esitetä neuvoteltavaksi.

Toimivalta	hallintosääntö 21 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa Orivesi-talo Oy:lle omistajaohjauksen, että se voi lähteä neuvottelemaan Kuntarahoitus Oyj:n kanssa yhtiön lainojen yhdistämisestä. Neuvottelujen jälkeen yhtiön tulee tehdä erilliset ehdotukset uusista lainajärjestelyistä.
Asian käsittely	Orivesi-talo Oy:n toimistusjohtaja Veli-Pekka Naumanen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----