

Pääomallainan myöntäminen Kiinteistö Oy Kummun kodeille

171/02.05.03/2024

Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto 13.11.2024 § 43

Selostus

KIINTEISTÖ OY KUMMUN KOTIEN HALLITUKSEN ESITYS

Kiinteistö Oy Kummun Kotien hallituksen (5.11.2024 § 6) esitys kaupungille:
”Outokummun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kesäkuun valtuustossa (17.6.2024 § 29) toiminnan kehittämissuunnitelman, jonka Kummun Koteja koskeva toimenpidesisältö sisältää yhtiön oman pääoman ehtoihin pääomallainoihin liittyvän toimenpidesuunnitelman.

Kummun Kotien tämänhetkinen oman pääoman vähäisyys edellyttää, että ensimmäinen miljoonan euron suuruinen pääomallaina haetaan nostettavaksi jo nyt vuoden 2024 loppupuolella, jotta yhtiö ei ajaudu negatiivisen oman pääoman tilanteeseen ja mahdolliseen selvitystilaan.

Esitys: Yhtiön hallitus esittää omistajaohjausjaostolle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se myöntää vuoden 2024 loppuun mennessä Kummun Kodeille ensimmäisen yhden miljoonan euron suuruisen oman pääoman ehtoisen pääomallainan, jolla on tarkoitus mahdollistaa kiinteistökannan kehittämiseen ja vähentämiseen liittyviä toimia ja toisaalta ehkäistä yhtiön selvitystilaan ajautuminen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaisesti. Kirjattiin huomioksi, että pääomallaina tarvittaisiin nykyisen arvion perusteella tilinpäätökseen eli 31.12.24 mennessä.”

KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖS KOSKIEN KUMMUN KOTIEN TALOUDEN TERVEHDYTTÄMISTÄ

Kuten yllä Kiinteistö Oy Kummun kotien hallituksen esityksessä on todettu, kaupunginvaltuusto on toiminnan kehittämissuunnitelmassa hyväksynyt toimenpiteitä yhtiön talouden kuntoon saattamiseksi. Seuraavassa on ote kehittämissuunnitelmassa olevista kirjauksista Kummun kotien osalta:

”Ehdotus pääomituksen, kiinteistöjen tiivistämisen ja käyttöasteen kasvattamisen rakenteeksi rahoituksellisesti on:

- Vuoden 2024 lopulla oman pääoman ehtoinen pääomallaina 1 milj. euroa
- Vuoden 2025 keväällä oman pääoman ehtoinen pääomallaina 1 milj. euroa (ARA-purkuavustukset ja Valtiokonttorin tukitoimet selvillä pääsääntöisesti tähän mennessä)
- Valtiokonttorilta haetaan tervehdyttämisyhteistyöstä 0,55 milj. euroa sekä korkovapautusta ja lyhennysvapaata jäljellä oleviin Valtiokonttorin 6 lainaan (kassavaikutus noin + 0,13 milj. euroa / vuosi) kahdeksi vuodeksi
- ARA:lta haetaan purkuavustusta kaikkiin purettaviin kohteisiin 70 % purkukustannuksista (avustusta ei myönnetä kattamaan kuljetus- ja jätemaksuja, joten koko purku-urakan kustannuksista ei tuettava osuus ole ihan 70 %)
 - Mikäli ARA ei myöntäisi purkuavustuksia, tarkoittaisi se noin 0,4–0,5 milj. euroa lisäpääomitusta purkamisten ja kannan tiivistämisen toteuttamiseksi.”

KUMMUN KOTIEN OMAT TOIMET TERVEHDYTTÄMISOHJELMAN TOTEUTTAMISEEN

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (Ara) on päätöksellään 26.9.2024 hyväksynyt Kummun kotien hakemuksen mukaisesti Männikkökatu 2a ja b rakennusten purkamiskustannuksiksi 55.800 euroa (sis. alv 25,5 %) ja myöntänyt Kummun kodeille niiden kattamiseen avustuksena 39.060 euroa. Avustuksen määrä on enintään 70 % toteutuneista hyväksyttävistä kokonaiskustannuksista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) on päätöksellään 31.10.2024 hyväksynyt Kummun kotien hakemuksen mukaisesti Mikonkatu 5a ja b rakennusten purkamiskustannuksiksi 350.000 euroa (sis. alv) ja myöntänyt Kummun kodeille niiden kattamiseen avustuksena 245.000 euroa. Avustuksen määrä on enintään 70 % toteutuneista hyväksyttävistä kokonaiskustannuksista.

Kummun kodit on jättänyt Valtiokonttorille myös tervehdyttämishakemuksen, mutta tähän ei ole vielä saatu päätöstä.

PÄÄOMALAINAN EHDOT

Osakeyhtiön tai osuuskunnan saamaa lainaa voidaan pitää pääomallainana vain, jos kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät:

- Lainan ja sen koron saa maksaa selvitystilassa ja konkurssissa vain muita velkoja huonommalla etuoikeudella.
- Lainaa saa palauttaa ja korkoa maksaa vain, jos vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomallainojen määrä ylittää viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän.
- Osakeyhtiö, osuuskunta tai sen tytäryhteisö ei ole antanut lainasta tai sen korosta vakuutta.
- Lainasopimus on kirjallinen.

Jos edellä mainitut ehdot täyttyvät, pääomallaina rinnastetaan omaan pääomaan tutkittaessa, onko oma pääoma muuttunut negatiiviseksi siten, että siitä on tehtävä julkinen ilmoitus kaupparekisteriin.

Kuntalain 129 § mukaan kunnan myöntämä laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata vastavakuuksilla. Poikkeus tästä on OYL:n mukainen pääomallaina, jolle vakuutta ei aseteta.

Kunnan on myös tukea myöntäessään tarkasteltava EU:n valtioneuvoston päätökset. Todettakoon, että yksityinen markkinaehtoinen rakentaminen ei huolehdi sosiaalisesta asuntotuotannosta.

Pääomallainan myöntäminen Kummun kodeille ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Pääomallainan myöntäminen ei vaadi talousarviomuutosta, koska talousarviossa kohdassa antolainat riittää myöntämisvaltuus.

Vaikutusarviointi

++

Kummun kotien talouden tervehdyttäminen

Valmistelija	Kaupunginjohtaja
Lisätietoja	Kaupunginjohtaja Päivi Lintumäki, 050 382 7769, paivi.lintumaki@outokummunkaupunki.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Kiinteistö Oy Kummun kodeille myönnetään yhden miljoonan euron suuruinen pääomalaina. Laina-aika on 20 vuotta, lainan korko 3,5 % ja muut ehdot määräytyvät OYL:n (12 luku) pääomalainaa koskevien säännösten mukaisesti.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
