

21.11.2024

## Hakija

Kiinteistö Oy Kummun Kodit  
Y-tunnus: 0901892-8  
PI 47  
83501 Outokumpu

Juuso Hieta/ toimitusjohtaja  
[juuso.hieta@outokummunteollisuuskyla.fi](mailto:juuso.hieta@outokummunteollisuuskyla.fi)

## Asia

Lainaehtojen muuttaminen ja talouden tervehdyttämisavustus

## Vireille

14.6.2024

## HAKEMUS

Hakija on hakenut lainaehtojen muuttamista (dnro VK/30430/07.03.04/2024) aravalainoille 1207-109860, 1207-109861, 1207-119230, 1300-2000, 1300-2070 ja 1300-3730 hakemuksessa yksilöidyllä tavalla sekä talouden tervehdyttämisavustusta (dnro VK/30432/07.03.10/2024) yhteensä 550 000 euroa.

Hakija on perustellut hakemuksiaan taloudellisilla vaikeuksilla, joiden taustalla kerrotaan olevan pääasiassa alueen vuokra-asuntojen ylitarjonnasta ja asuntojen tyhjänä olemisesta seuranneet vuokratuottojen menetykset. Hakija on ilmoittanut avustuksen käyttötarkoitukseksi kertyneet alijäämät sekä tervehdyttämissuunnitelman mukaisista purkamisista aiheutuvat kustannukset.

## PÄÄTÖS

Hakemus aravalainojen 1207-109860, 1207-109861, 1207-119230, 1300-2000, 1300-2070 ja 1300-3730 lainaehtojen muuttamisesta hyväksytään seuraavasti:

Lainoille myönnetään lyhennysvapaa koskien 28.2.2025-30.9.2026 erääntyviä lyhennyksiä.

Lainojen lyhennysohjelmia muutetaan siten, että lainoja lyhennetään 28.2.2027 alkaen tämän päätöksen liitteenä olevien uusien lyhennysohjelmien mukaan (liite 1). Lainojen laina-aikoja pidennetään liitteen 1 mukaisesti.



21.11.2024

Lainojen korot ja koronmääräytymisperusteet pysyvät ennallaan ja hakemus aravalainojen korkojen alentamisesta hylätään.

Lainojen muut ehdot pysyvät alkuperäisten velkakirjojen ehtojen mukaisina.

Valtiokonttori myöntää hakijalle talouden tervehdyttämisavustusta enintään 140 000 euroa alla yksilöidyllä tavalla. Hakemus hylätään 140 000 euroa ylittävältä osin.

Avustuksella maksetaan osoitteissa Männikkökatu 2 a ja b ja Mikonkatu 5 sijaitsevien kohteiden purkukuluja Ara:n myöntämien purkuavustusten ylittäviltä osin. Avustus maksetaan hakijalle Valtiokonttorin erikseen pyytämiä ja hyväksymiä kulutositteita vastaan.

Mikäli edellä mainitut kulut alittavat myönnetyn tervehdyttämisavustuksen määrän, on maksettava avustuksen enimmäismäärä kuitenkin enintään Valtiokonttorin hyväksymien kulutositteiden mukainen yhteenlaskettu määrä.

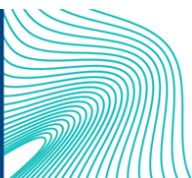
## Päätöksen voimaantulon edellytykset

Päätös tulee voimaan sen jälkeen, kun hakija on toimittanut Valtiokonttorille päätöksen täytäntöönpanoa varten seuraavat asiakirjat:

1. oikeaksi todistettu jäljennös yhteisön päätöksestä koskien lainaehtomuutoksen hyväksymistä,
2. allekirjoitettu hyväksymisilmoitus päätöksessä eritellyistä muutoksista,
3. hyväksymisilmoituksen allekirjoituspäivästä lukien enintään 3 kuukautta vanha kaupparekisteriote, josta ilmenevät yhteisön voimassa olevat nimenkirjoitusoikeudet,
4. oikeaksi todistettu jäljennös Outokummun kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä koskien yhtiön omistajan päätöstä olla perimättä tuottoa hakijayhteisöön sijoittamilleen varoille vuosina 2024-2033 ja
5. oikeaksi todistettu jäljennös Outokummun kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä koskien määrältään 1 000 000 euron suuruisen pääomalainan myöntämistä hakijayhteisölle.

Mikäli edellä mainitut voimaantulon edellytykset eivät ole täyttyneet 28.2.2025 mennessä, lainaehtomuutoksia ei toteuteta eikä avustusta makseta ja päätökset raukeavat.

Pyyntö avustuksen maksamisesta liitteineen on toimitettava Valtiokonttoriin 31.10.2026 mennessä, muutoin päätös tervehdyttämisavustuksesta raukeaa määräpäivänä maksamatta olevan avustuksen osalta.



21.11.2024

## Hakijalta edellytettävät toimenpiteet

Hakijan tulee huolehtia pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan yhteisön talouden tervehdyttämiseksi.

Hakijan tulee noudattaa laatimaansa, ja Valtiokonttorin hyväksymää, tervehdyttämissuunnitelmaa ja päivittää toimenpidesuunnitelmaansa tarpeen mukaan tulevaisuudessa vastaamaan toimintaympäristön muutoksia.

Yhteisöön sijoitetuille omille varoille ei saa maksaa tuottoa vuosina 2024-2033. Omilla varoilla tarkoitetaan yhteisön kaikkia omia varoja eli esimerkiksi osakepääomaa, vapaan pääoman rahastoja, pääomalainaa, avustusta sekä ns. tertiäärilainaa. Lisäksi yhteisön omiin varoihin sisältyviä tertiäärilainoja tai pääomalainoja ei saa lyhentää aravalainojen laina-aikana.

## Perustelut

Aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 4 §:n ja vuokra- ja asumisoikeusyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 4 §:n mukaan lainaehtomuutos ja avustus voidaan myöntää, jos ne ovat tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi, taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tai valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Myöntämisen edellytyksenä on myös, että taloudelliset vaikeudet ovat aiheutuneet asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä tai niiden voidaan ennakoida aiheutuvan mainituista syistä. Lisäksi edellytetään, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön taloutta tervehdytetään.

Hakijan kokonaistilanne huomioiden voidaan nähdä, että tämän päätöksen mukaiset lainaehtomuutokset sekä tervehdyttämisavustus ovat tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi sekä valtion luottotappioriskin vähentämiseksi.

Taloudellisten vaikeuksien voidaan todeta aiheutuneen pääasiassa asuntojen tyhjänä olemisesta. Toimitettujen selvitysten mukaan sekä alueen asuntomarkkinatilanteen vuoksi kokonaisuudessa voidaan katsoa olevan luottotappioriskiä huomioiden lainansaajan varallisuusasema ja aravalainojen vakuuksien realisointimahdollisuudet.

Yhteisö on laatinut talouden tervehdyttämissuunnitelman, joka sisältää muun muassa asuntokannan sopeuttamista purkutoimilla, Outokummun kaupungilta haettavia pääomalainoja sekä kulujen leikkauksia. Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisön suunnitelman talouden tervehdyttämisestä.

Avustusta voidaan talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 6 §:n mukaan myöntää enintään määrä, joka yhdessä muiden tervehdyttämissuunnitelmaan sisältyvien toimenpiteiden kanssa tarvitaan



21.11.2024

yhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi, talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon tai valtion luottotappioriskin välttämiseksi.

Valtiokonttori katsoo, että hakijan laatiman tervehdyttämissuunnitelman mukaisten toimenpiteiden, 140 000 euron talouden tervehdyttämisavustuksen sekä muiden tämän päätöksen sisältämien toimenpiteiden voidaan arvioida olevan kokonaisuudessaan tarpeen yhteisön talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon sekä valtion luottotappioriskin välttämiseksi.

Hakijan on tarkoitus päivittää tervehdyttämissuunnitelman mukaisia toimenpiteitä tarpeen mukaan useamman vuoden ajan. Siten talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 6 §:n mukaista tarvetta 140 000 euroa ylittävälle tervehdyttämisavustuksen määrälle ei toistaiseksi pystytä arvioimaan eikä avustukselle nähdä olevan päätöshetkellä 140 000 euron ylittävältä osin lain 6 §:n mukaisia perusteita.

Aravalainojen lainaehdojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 6 §:n mukaan alennettaessa aravalainan korkoa vuotuisen koron on turvattava vähintään luottokustannusten arvo alentamisajankohtana.

Valtiokonttori katsoo, että perusteita koron alentamiselle ei arvioida olevan. Hakijan aravalainoihin vahvistetut korot 28.2.2026 asti ovat enimmilläänkin samaa tasoa päätöshetken luottokustannusten arvoon nähden.

### **Päätöksessä edellytettyjen toimenpiteiden valvonta ja mahdolliset sanktiot**

Hakijan tulee noudattaa tätä päätöstä ja päätöksen ehtoja. Aravalainojen lainaehdojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 10 §:n nojalla Valtiokonttorilla on velvollisuus valvoa päätöksessä hakijalle asetettujen toimenpiteiden ja velvoitteiden toteutumista omistajalle mainitun lain 11 §:ssä säädetyn sanktion uhalla. Näin ollen Valtiokonttorilla on oikeus saada tarkistettavakseen hakijalta valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat ja tiedot. Tietoja pyydettyäessä hakijan on toimitettava ne Valtiokonttoriin ilman aiheetonta viivytystä.

Mikäli hakija ei ole noudattanut päätöksessä annettuja ehtoja, Valtiokonttori voi määrätä, että avustus on maksettava kokonaan tai osittain takaisin Valtion asuntorahastoon ja peruuttaa vielä maksamatta oleva osa avustuksesta. Takaisinperinnän ja palauttamisen osalta noudatetaan valtionavustuslain 5. luvun säännöksiä.

Päätöksen toimenpiteiden ja velvoitteiden toteutumista valvotaan seuraavan kerran vuonna 2027, ellei tarvetta valvonnan toimittamiseksi ilmene olosuhde- tai muiden muutosten vuoksi jo aiemmin.



21.11.2024

### Sovelletut lainkohdat

Laki aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa 1 §, 4 §, 5 §, 6 §, 8 §, 10 §, 11 § ja 12 §.

Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisasiavustuksista 1 §, 3-6 § ja 8 §.

Valtionavustuslaki, 4. ja 5. luku.

Apulaisjohtaja

*Allekirjoitettu sähköisesti*  
Sanna Pälsi

Rahoitusasiantuntija

*Allekirjoitettu sähköisesti*  
Jonna Reilimo

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Valtiokonttorin asiakirjahallintajärjestelmässä. Lisätietoja kirjaamosta (kirjaamo@valtiokonttori.fi, puh. 0295 50 3000).

### Liite

Oikaisuvaatimusosoitus  
Aravalainojen uudet lyhennysohjelmat (liite 1)

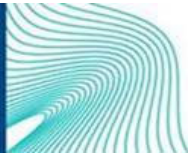
### Tiedoksi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)

### Yhteystiedot

Jonna Reilimo  
puh. +358 295 502 399  
jonna.reilimo@valtiokonttori.fi





Liite 1: Lainojen uudet lyhennysohjelmat 28.2.2025 alkaen  
Kiinteistö Oy Kummun Kodit  
Liite Valtiokonttorin päätökseen 21.11.2024

Eräpäivä	1300-2000	1300-2070	1300-3730
28.2.2025	- €	- €	- €
31.8.2025	- €	- €	- €
28.2.2026	- €	- €	- €
31.8.2026	- €	- €	- €
28.2.2027	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
31.8.2027	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
29.2.2028	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
31.8.2028	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
28.2.2029	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
31.8.2029	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
28.2.2030	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
31.8.2030	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
28.2.2031	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
31.8.2031	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
29.2.2032	10 000,00 €	13 000,00 €	10 700,00 €
31.8.2032	10 000,00 €	13 000,00 €	13 017,02 €
28.2.2033	10 000,00 €	8 086,74 €	
31.8.2033	13 875,15 €		
<b>Yhteensä</b>	<b>143 875,15 €</b>	<b>164 086,74 €</b>	<b>130 717,02 €</b>

Eräpäivä	1207-109860	1207-109861	1207-119230
31.3.2025	- €	- €	- €
30.9.2025	- €	- €	- €
31.3.2026	- €	- €	- €
30.9.2026	- €	- €	- €
31.3.2027	10 000,00 €	10 000,00 €	11 250,00 €
30.9.2027	10 000,00 €	10 000,00 €	11 250,00 €
31.3.2028	10 000,00 €	10 000,00 €	11 250,00 €
30.9.2028	10 000,00 €	10 000,00 €	11 250,00 €
31.3.2029	10 000,00 €	10 000,00 €	11 250,00 €
30.9.2029	4 331,76 €	10 000,00 €	11 250,00 €
31.3.2030		10 000,00 €	11 250,00 €
30.9.2030		10 000,00 €	11 250,00 €
31.3.2031		10 000,00 €	11 250,00 €
30.9.2031		10 000,00 €	11 250,00 €
31.3.2032		8 550,13 €	13 750,04 €
<b>Yhteensä</b>	<b>54 331,76 €</b>	<b>108 550,13 €</b>	<b>126 250,04 €</b>

**Asiakirjan sähköinen allekirjoitus**  
**Elektronisk underskrift av dokument**  
**Electronic signature of a document**

**Asia / Sak / Case:**

VK/30430/07.03.04/2024  
Lainaehtojen muuttaminen

**Asiakirja / Dokument / Document:**

VK/30430/07.03.04/2024-12  
Päätös liitteineen

**Allekirjoitukset / Underskrifter / Signatures:**

Allekirjoittaja Undertecknare Signed by	Allekirjoituspäivämäärä Datum för underskrift Date of signature	Varmenteen myöntäjä Certifikatutfärdare Certificate issued by
Jonna Reilimo	2024-11-21T15:42:35	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Organisational Certificates - G3\ OK
Sanna Pälsi	2024-11-21T18:53:22	C=FI, O=Digi- ja vaestotietovirasto CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=DVV Organisational Certificates - G4R\ OK

**Sähköinen varmennetieto / Elektronisk certifikatuppgift / Electronic certificate information:**

de3c030c69fc8c4a195b4d827d119175

## OIKAISUVAATIMUSOSOITUS

Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea siihen oikaisua Valtiokonttorista. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ajan laskeminen alkaa tiedoksisaantipäivää seuraavasta päivästä. Jos päätös on lähetetty postitse saantitodistusta vastaan, tiedoksisaantipäivä ilmenee saantitodistuksesta. Jos päätös on postitettu tavallisena kirjeenä ja jollei muuta näytetä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä päätöksen sisältävän kirjeen lähettämisestä. Jos päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, muuten kuin todisteellisesti, päätös katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

### Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- oikaisua vaativan nimi ja tarvittavat yhteystiedot
- päätös johon oikaisua haetaan, miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua, mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Jos vaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja tarvittavat yhteystiedot. Oikaisua vaativan, tämän laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus.

### Oikaisuvaatimuksen liitteet

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä

- päätös, johon oikaisua haetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- tiedoksisaantitodistus tai muu selvitys oikaisuajanalkamisen ajankohdasta
- asiamiehen valtakirja
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu Valtiokonttorille.

### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen perille

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa Valtiokonttoriin henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, tai postitse maksettuna postilähetyksenä, telekopiona tai sähköpostina. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla. Oikaisuvaatimus on toimitettava perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille edellä mainitussa ajassa. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, oikaisuvaatimusaika jatkuu kuitenkin vielä seuraavan arkipäivän virka-ajan päättymiseen.

Valtiokonttorin

- postiosoite: PL 14, 00054 VALTIOKONTTORI
- käyntiosoite: Sörnäisten rantatie 13, Helsinki
- sähköposti: kirjaamo(at)valtiokonttori.fi
- puhelin: 0295 50 2000 (vaihe)
- telekopio: 0295 50 3333
- virka-aika: 8.00–16.15

### Oikaisuvaatimuksen käsittelymaksu

Oikaisuvaatimukseen annettu päätös on maksuton.

