

Lieksan Kiinteistöt Oy rahoitusjärjestelyt 2026

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 316
528/02.05.03.00.03/2024

Valmistelija

Taluspäällikkö

Tausta

Lieksan Kiinteistöt Oy on aloittanut lainojensa uudelleenjärjestelyn vuonna 2018. Yhtiön ulkoinen lainakanta on ajalta ennen Lieksan Teollisuuskylä Oy:n ja Lieksan Vuokratalot Oy:n fuusiota.

Viimeisin lainapäätös on tehty kaupunginvaltuustossa 24.02.2025 § 15, jossa yhtiön rahoitusjärjestelyistä on päätetty laajemminkin.

Lainakannan järjestelyllä yhtiön ulkoisten lainojen määrää on konvertoitu konsernilainoiksi ja samalla kaupungin takausvastuut ovat vähentyneet. Kaikki ulkopuolisten lainojen vakuutena olleet pantit ovat siirtyneet Lieksan kaupungille sitä mukaa, kun ulkopuolisia lainoja on saatu maksettua.

Tasapainottamisohjelma

Valtuusto velvoitti jatkolainojen myöntämisen ehdoksi 2.9.2024 päätöksessään, että yhtiössä on aloitettava talouden tasapainottamisohjelma, mitä kautta yhtiö kykenee myös itse huolehtimaan taloudestaan tulevina vuosina paremmin.

Syksyllä 2024 aloittaneen uuden yhtiön hallituksen johdolla aloitettiin valtuuston edellyttämät toimenpiteet ja toimenpideohjelman systemaattinen toteuttaminen. Pitkällä tähtäimellä on Lieksan kaupunkikonsernin kannalta välttämätöntä, että yhtiön talous saadaan tasapainoon.

Kaupunginhallitus, joka toteuttaa omistajaohjausta kaupunginjohtajan kanssa, on saanut infon yhtiön toimenpiteistä ja suunnitelmista. Kaupunginhallitus katsoo, että valtuuston edellyttämät kriteerit ovat täyttyneet. Toimien vaikutus ei ole välitön, joten yhtiö tarvitsee lainakannastaan selviytymiseen edelleen lainaohjelmaa. Rahoitusaseman varmistamalla omistaja tukee myös yhtiön pyrkimyksiä talouden tasapainottamiseen keskipitkällä aikavälillä.

Juridiset reunaehdot

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kuntalain 129 §:n mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (sisämarkkinoiden kilpailun vääristämisen ehkäisy).

Lieksan kaupungin ja kuntakonserniin kuuluvan Lieksan Kiinteistöt Oy:n lainajärjestelyt sekä konsernitililimiitti tulee sisältää riittävät vastavakuudet. Lisäksi on hyvä riskinhallinnan näkökulmasta kohdistaa kaikki yhtiön vapaat ja vapautuvat vakuudet siirtää Lieksan kaupungille lainaohjelman ajaksi. Lisäksi myönnettäviin lainoihin määritellään aina markkinaehtoinen korko. Samoin esitettävä korkotaso on yli sen, mikä on kaupungin omien ottolainojen korko tällä hetkellä.

Hakemus rahoitusjärjestelyistä ja uudesta lainasta

Yhtiö on hakenut 7.11.2025 päivätyllä hakemuksella, jonka yhtiö on käsitellyt kokouksessaan 12.11., Lieksan kaupungin yhtiölle myöntämien lainojen järjestelyä toimintojen helpottamiseksi seuraavasti:

1.
 - Kaikki nykyiset lainat muutetaan yhdeksi lainaksi.
 - Laina-aika on 10 vuotta ja lainaa päivitetään 10 vuoden välein.
 - Linaan lyhennysohjelma on 40 vuoden maksuohjelman mukainen.
 - Lainan korko on 3,0 %.
 - Maksamattomat, erääntyneet lyhennyserät ja korot lisätään pääomaan.
2. Uusi laina lainojen konvertoimiseksi 2 400 000 euroa.
3. Kaupungin lainojen muuttaminen SVOP sijoitukseksi 1 000 000 euroa.
4. Lieksan Kiinteistöt Oy:n luotollisen tilin korotuksen jatkoa 3,5 miljoonan euron tasolla määräajaksi 31.12.2026 asti.

Arviointi

Lainojen yhdistäminen yhdeksi kokonaisuudeksi on järkevä toimenpide. Se selkeyttää lainojen käsittelyä, vakuuksien seurantaa ja päätöksentekoa.

Yhtiön esittämä lainojen muuttaminen SVOP-sijoitukseksi on tarkoituksenmukaista käsitellä vasta vuoden 2026 alkupuolella, kun kaupunki voi arvioida oman tuloksen tasoa ja kykyä toteuttaa SVOP-sijoitus. Kaupunki toteuttaa yhtiön omaa pääomaa vahvistavan sijoituksen jo sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen kautta.

Luotollisen tilin limiitin määräaikaisen korotuksen jatkaminen vuoden 2026 loppuun on perusteltua, sillä näin turvataan yhtiön päivittäinen maksuvalmius. Yhtiön talouden parantuessa ja lainan lyhennysten pienentyessä määräaikaiselle korotukselle ei vuoden 2026 jälkeen ole todennäköisesti tarvetta.

Kaupunginhallitus sekä kaupunginjohtaja seuraavat tilanteen kehitystä yhtiössä vuoden 2026 aikana, jonka jälkeen voidaan arvioida seuraavien vuosien rahoitustarve. Yhtiön oman lainojenlyhennyskyvyn lisääminen rahoitusjärjestelyillä on keskeistä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se

1. uudelleen järjestee Lieksan Kiinteistöt Oy:n lainoja siten, että
 - a) kaikki nykyiset lainat yhdistetään yhdeksi lainaksi
 - b) laina-aika on 40 vuotta, lainaehtoja tarkastetaan 10 vuoden välein
 - c) maksamattomat erääntyneet lyhennyserät ja korot lisätään pääomaan
2. myöntää Lieksan Kiinteistöt Oy:lle 2,4 miljoonan euron lainan. Lainalle asetetaan 3 % kiinteä korko. Laina-aika on neljäkymmentä vuotta, joista kaksi ensimmäistä (2026-2027) lyhennysvapaata. Lainalle edellytetään vähintään lainasumman suuruinen vastavakuus.
3. päättää jatkaa Lieksan Kiinteistöt Oy:n luotollisen tilin korotusta 3,5 miljoonan euron tasolla 31.12.2026 saakka.
4. valtuuttaa talouspäällikön sopimaan lainan nostosuunnitelmasta ja muista lainaehtoista velkakirjassa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se

1. uudelleen järjestee Lieksan Kiinteistöt Oy:n lainoja siten, että
 - a) kaikki nykyiset lainat yhdistetään yhdeksi lainaksi
 - b) laina-aika on 40 vuotta, lainaehtoja tarkastetaan 10 vuoden välein
 - c) maksamattomat erääntyneet lyhennyserät ja korot lisätään pääomaan
2. myöntää Lieksan Kiinteistöt Oy:lle 2,4 miljoonan euron lainan. Lainalle asetetaan 3 % kiinteä korko. Laina-aika on neljäkymmentä vuotta, joista kaksi ensimmäistä (2026-2027) lyhennysvapaata. Lainalle edellytetään vähintään lainasumman suuruinen vastavakuus.
3. päättää jatkaa Lieksan Kiinteistöt Oy:n luotollisen tilin korotusta 3,5 miljoonan euron tasolla 31.12.2026 saakka.
4. valtuuttaa talouspäällikön sopimaan lainan nostosuunnitelmasta ja muista lainaehtoista velkakirjassa.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Pirre Seppänen, 040 1044 001,
sähköposti [pirre.seppanen\(at\)lieksa.fi](mailto:pirre.seppanen(at)lieksa.fi)