

Kiinteistö Oy Kesälahden vuokratalojen omistajaohjaus ja tukeminen

Kaupunginhallitus 06.10.2025 § 333

Kiinteistö Oy Kesälahden vuokratalot ovat 30.9.2025 pyytäneet kaupungilta omistajaohjausta. Kesälahden Vuokratalot on pyytänyt omistajalta lupaa Lehmisavuntien, Runosentien ja Pyhäjärventie 14 talojen purkamiseen sekä Villalan talon myymiseen. Lisäksi yhtiö on pyytänyt omistajaa tukea tarvittavien toimenpiteiden suorittamiseksi.

Kiteen kaupungin voimassa olevan konserniohjeen (KV 26.8.2024 § 54) mukaan yhteisön hallituksen puheenjohtajan tai toimitusjohtajan on hankittava jo valmisteluvaiheessa kirjallinen kaupunginhallituksen kanta mm. seuraaviin toimenpiteisiin:

- periaatteelliset tai taloudellisesti merkittävät sopimukset ja toiminnanlaajakantoiset muutokset
- asuntojen vuokrausta harjoittavien yhtiöiden kohdalla talon tyhjentäminen tai muu vastaava merkittävä muutos vuokrattavissa kohteissa
- merkittävä lainanotto ja –anto sekä vakuuksien, takausten taikka muiden yhtiöitä sitovien merkittävien rahavelvoitteiden antaminen tai niiden ehtojen muuttaminen (konserniohjeen kohta 10).

Hallintosäännön (KV 7.4.2025 § 20) 5 § 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta.

Kesälahden vuokratalot on käytännössä ylivelkainen ja maksukyvytön ilman omistajalta tulevaa lisärahoitusta. Kiteen kaupunki omistajana antanut takauksia lainoihin, joihin liittyviä lainojen lyhennyksiä Kesälahden vuokratalot ei pysty maksamaan. Kesälahden Vuokratalot on pyrkinyt pienentämään käyttökustannuksia tyhjentämällä kolme talokokonaisuutta vuoden 2025 aikana. Toimenpiteet eivät kuitenkaan ole olleet riittäviä. Kaupunki on yhteistyössä Kesälahden vuokratalojen kanssa hankkinut selvityksen vaihtoehtoisista menettelytavoista tilanteen ratkaisemiseksi.

Yhtenä vaihtoehtona selvityksessä on esitetty, että Kesälahden vuokratalojen toiminta ajetaan alas siten, että purkukuntoisten ja tyhjentyneiden vuokrarakennusten purkuun haetaan ja hyödynnetään aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävää avustusta.

Kuntien yrityksille myöntämä tuki kuuluu Euroopan unionin valtiontukisääntelyn piiriin. Säännöt koskevat kaikkia toimenpiteitä, joissa julkinen sektori myöntää yrityksille tukea tai muuta etua. Valtiontukien sääntelyn kannalta ei ole merkitystä, onko kysymyksessä yksityinen vai julkisomisteinen yritys. Valtiontukisäännöksiä sovelletaan myös kuntien tai kuntayhtymien omistamiin yrityksiin.

Kunnilla ei ole lakisääteistä velvollisuutta tarjota kuntalaisille vuokra-asuntoja. Koska yrityksille annettavat valtiontuet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Kesälahden Vuokratalot ovat selvittäneet vaikean taloudellisen tilanteen ratkaisemista ja aloittaneet toimenpiteet tilanteen tasapainottamiseksi. Kesälahden vuokratalojen pyytämälle tuelle voidaan katsoa olevan hyväksyttävä peruste. Tukitoimilla ei vääristetä kilpailua, koska tuen myöntämisen perusteena on mahdollistaa talojen purkaminen hallitusti.

Ehdotetut etenemistoimenpiteet on esitetty oheismateriaalina olevassa selvityksessä.

Yhtiö on hakenut avustusta tai pääomittamista toimintaansa alla lueteltuihin kuluihin:

- 80 000 € talojen tyhjentämisestä ja purkujen valmisteluista tulleeisiin ja syntyviin kustannuksiin.
- purettavien Lehmisavuntien, Runosentien ja Pyhäjärventie 14 talojen sekä myytävän Villalan talon lainaosuuksien maksamiseen ennen talojen purkamisen aloittamista. Kiteen kaupunki on antanut edellä mainittuihin velkoihin omavelkaisen takauksen.
- talojen purkukustannuksiin siltä osin, kun yhtiö ei saa valtion purkuavustusta. Yhtiö sitoutuu hakemaan Valtion purkuavustuksen purkukohteille.
- puskurirahoituksen, jolla yhtiö voi hoitaa purkukustannukset, kunnes purkuavustus on saatu.

Lisäksi Kesälahden vuokratalot on todennut, että se ei pysty hoitamaan Pyhäjärventie 16 ja Kaarnatie 13 talojen lainojen lyhennyksiä ja korkoja, jolloin omistaja joutuu takaajana maksamaan lainaerät.

Kiteen kaupunki on lokakuussa 2025 takaajana maksanut lainoja yhteensä 77 145,60 eurolla. Velkasuhde on muodostunut kaupungin ja yhtiön välille.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, puh. 040 105 2002, kaisa.lappalainen@kitee.fi.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. antaa omistajaohjauksen Kesälahden vuokrataloille Lehmisavuntien, Runosentien ja Pyhäjärventie 14 talojen purkamisesta sekä Villallan talon myymisestä.
2. tukea yhtiötä 80 000 eurolla talojen tyhjentämisestä ja purkamisesta aiheutuvista kustannuksista. Tuki maksetaan elinvoima- ja omistajaohjauksen määrärahoista.
3. sitoutua purettavien Lehmisavuntien, Runosentien ja Pyhäjärventie 14 talojen sekä myytävän Villalan talon lainaosuuksien maksamiseen ennen talojen purkamisen aloittamista ja myymistä.
4. sitoutua Lehmisavuntien, Runosentien ja Pyhäjärventie 14 talojen purkukustannuksiin siltä osin, kun yhtiö ei saa valtion purkuavustusta sillä edellytyksellä, että yhtiö saa purkuavustuksia kyseisille kohteille.
5. antaa puskurirahoitusta purkukustannusten hoitamista varten erillisiä kustannuslaskelmia vastaan.
6. merkitsee tiedokseen Pyhäjärventien 16 ja Kaarnatie 13 taloihin kohdistuvien lainojen maksuvaikkeudet.

Kaupunginhallitus edellyttää, että myönnetyt tuet käytetään talojen purkamiseen ja sen vaatimiin kustannuksiin.

Päätös

Keskustelun aikana Lea Pennanen teki muutetun päätösehdotuksen kohdan 1. osalta seuraavasti:
Kaupunginhallitus päättää 1. antaa omistajaohjauksen Kesälahden vuokratiloille Lehmisavuntien ja Pyhäjärventie 14 talojen purkamisesta sekä Villallan ja Runosentien talojen myymisestä. Lea Pennanen esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Merkintä: Kari Pennanen poistui esteellisenä (intressijäävi: toiminta vuokra-asuntomarkkinoilla) eikä osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Merkintä: Pasi Hartikainen valittiin pöytäkirjantarkastajaksi pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi Kari Pennanen tilalle.

Esittelijän alkuperäinen päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: kokouksessa pidettiin tauko klo 18:07 - 18:26.

72/00.00.01.02.04/2025

Kaupunginhallitus 29.06.2026 § 205

Kaupunginhallitus on 6.10.2025 § 333 tekemällään päätöksellä sitoutunut maksamaan Kiinteistö Oy Kesälahden purettaviin Lehmisavuntien, Runosentien ja Pyhäjärventie 14 taloihin kohdistuvat lainaosuudet ennen talojen purkamisen aloittamista. Lisäksi kaupunginhallitus on sitoutunut vastaamaan kyseisten kohteiden purkukustannuksista siltä osin kuin yhtiö ei saa valtion purkuavustusta, edellyttäen että yhtiölle on myönnetty purkuavustukset kyseisiin kohteisiin, sekä antamaan puskurirahoitusta purkukustannusten hoitamista varten erillisiä kustannuslaskelmia vastaan.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on 12.3.2026 myöntänyt yhtiölle purkuavustukset seuraaviin kohteisiin: Pyhäjärventie 14, Lehmisavuntie ja Runosentie. Purkukustannusten kokonaismääräksi arvioidaan 490 000 euroa, josta purkuavustuksen osuus on 70 %. Varke maksaa avustuksen toteutuneita kustannuksia vastaan. Tätä varten yhtiö tarvitsee puskurirahoitusta. Kaupungin vastuulle jäävä osuus purkukustannuksista on arviolta 147 000 euroa. Purku-urakoiden lopullinen kustannus ei ole vielä tiedossa, koska kilpailutus on käynnissä. Purkuavustusta ei voida käyttää kaatopaikalle viettävän jätteen kustannusten kattamiseen, joten kyseiset kustannukset jäisivät kaupungin vastuulle.

Purettaviin kohteisiin kohdistuvien lainojen määrä on yhteensä 707 626 euroa. Lisäksi lainoista aiheutuu korkokustannuksia, ja ennaikaisesta takaisinmaksusta voi syntyä myös muita kuluja.

Purkamisen toteuttaminen edellyttää yhtiön toiminnan ylläpitämistä, ja yhtiön toimitusjohtaja on 22.6.2026 esittänyt 60 000 euron tukea hoitotalouteen. Tuki kohdistuu purkukuntoisen asuntokannan poistamiseen, eikä sen tarkoituksena ole yhtiön markkina-aseman laajentaminen tai kilpailun vääristäminen.

Kaupungin kokonaisvastuu muodostuu purkukustannusten omarahoitusosuudesta, jätemaksuista, myönnettävästä 60 000 euron tuesta sekä purkukohteisiin liittyvien lainojen takaisinmaksusta korkoineen.

Lisäksi kaupunki varautuu antamaan puskurirahoitusta purkukustannusten hoitamista varten erillisten kustannuslaskelmien perusteella.

Kiinteistö Oy Kesälahden Vuokratalon mahdollisiin vastusiin on varauduttu kaupungin vuoden 2025 tilinpäätöksessä 1,4 miljoonan euron pakollisella varauksella.

Oheismateriaalina on yhtiön antama selvitys rahoitustarpeesta sekä purkuavustuspäätökset.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, puh. 040 105 2002, kaisa.lappalainen@kitee.fi.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. merkitsee tiedokseen Kiinteistö Oy Kesälahden vuokratalojen tilanteen.
2. päättää myöntää Kiinteistö Oy Kesälahden vuokrataloille 60 000 euron tuen hoitotalouteen purkamisen toteuttamisen edellyttämän toiminnan mahdollistamiseksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.