

Nurmeksen Vuokratalot rahoitusjärjestely 2025

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 34
243/02.05.03/2024

Talousjohtaja: Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen (NVT) rahoitusjärjestelystä on käyty keskustelu syksyllä 2024 ennen talousarvion laadintaa. Tässä keskustelussa olivat mukana kaupunginjohtaja Pasi Parkkinen, konsernijohtaja Kyösti Korhonen ja talousjohtaja Salla Ovaskainen sekä NVT:n toimitusjohtaja Niko Mahlavuori ja NVT:n hallituksen puheenjohtaja Veli-Matti Hurskainen.

Keskustelussa lähtökohtana oli NVT:n kassavirtalaskelma liittyen kiinteistöön Yhteisöpiha 2 (opiskelija-asuntola). Rahoitusrakenteeseen tehtävällä muutoksella turvataan yhtiön oman pääoman ja omavaraisuusasteen säilyminen riittävällä tasolla, joka vaikuttaa yhtiön rahoituslaitoksilta kilpailuttaman lainoituksen hintaan ja ehtoihin, sekä lujitetaan pitkällä aikavälillä yhtiön kassaa.

NVT:n hallitus on kokouksessaan 4.9.2024 käsitellyt rahoitusjärjestelyä ja päättänyt esittää Nurmeksen kaupungille yhtiön rahoituksen järjestelyä siten, että Yhteisöpiha 2:n lainaa konvertoidaan 1.000.000,00 euroa SVOP-sijoitukseksi. Lisäksi hallitus päätti esittää osana rahoitusratkaisua Nurmeksen kaupungille, että kassalainoille myönnetään maksuaikaa 5 vuotta, vuoden 2029 loppuun saakka ja että kassalainojen viitekorko tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa.

Kuntalain 129 § asettaa ehdot kunnan myöntämälle lainalle, takaukselle tai muulle vakuudelle; "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. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pää-omalainaa. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Valtiontuen tunnusmerkit

- Julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan
 - Etu on valikoiva eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin (esimerkiksi jollekin alalle tai alueelle)
 - Toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua
 - Toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan
- EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan, jos kaikki nämä tunnusmerkit täyttyvät samanaikaisesti.

Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalot on Nurmeksen kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö, joka vuokraa asuntoja Nurmeksen

kaupungin alueella ja kuuluu kuntakonserniin. Keskeisiä kunnan yleiseen toimialaan kuuluvia tehtäviä ovat kunnan sosiaalinen asuntotuotanto ja muu vuokra-asuminen.

Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloille myönnettävän rahoitusjärjestelyn myötä varoja kanavoidaan yritykselle (NVT) ja etu on valikoiva, koska se kohdistuu vain yhteen yritykseen (NVT). Rahoitusjärjestelyn toteuttaminen ei kuitenkaan vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua eikä toimenpiteellä ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalot ei toimi sellaisilla markkinoilla, joilla tapahtuu jäsenmaiden välistä kauppaa. Rahoitusjärjestelyllä on puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä se näin ollen vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloille myönnettävän rahoitusjärjestelyn myötä NVT:iä ei aseteta muihin samalla tuotantoalalla toimiviin yrityksiin nähden edullisempaan asemaan.

Myönnettävä rahoitusjärjestely ei vaaranna kunnan kykyä selvitä sille laissa säädettyistä tehtävistä. Myönnettävällä rahoitusjärjestelyllä ei ole vaikutusta EU-jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, eikä se vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua.

Muutoksella yhtiölle ei myönnetä lisää lainaa, vaan rahoituksen rakennetta muutetaan. Kassalainan takaisinmaksuajan pidennykseen ei sisälly merkittävää taloudellista riskiä, eikä lainamuutos vaaranna Nurmeksen kaupungin kykyä selvitä sille laissa säädettyistä tehtävistä. Sijoituksen määrä on Nurmeksen kaupungin tilinpäätöksen 2023 taseen loppusummasta noin 1,2 %.

Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloilla on kaupungin myöntämänä Yhteisöpiha 2:n lainaa 2,3 miljoonaa euroa ja muita velkakirjalainoja 261 tuhatta euroa, lyhytaikaisia kassalainoja 465 tuhatta euroa ja SVOP-sijoituksia 800 tuhatta euroa. Lisäksi yhtiöllä on lainoja konsernin ulkopuolelta n. 5 miljoonaa euroa. Yhtiön osakepääoma on n. 1,2 miljoonaa euroa.

Nurmeksen kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalot 100 prosenttisesti, ja yhtiön toiminnan turvaamiseen tarvittava rahoitus on kaupungin vastuulla.

Kunnan tarkoituksena on rahoittaa yhtiötä kunnan pääomituksella eli sijoituksella Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP).

SVOP-sijoitus vastaa osakemerkintää tai osakkeiden ostamista eikä edellytä, että kunta vaatii vastavakuuden. Osakeyhtiölain mukaan vakuutta ei saa antaa.

SVOP rahasto on vapaata omaa pääomaa. Se on koroton ja vastikkeeton. SVOP sijoituksesta tehdään sopimus kunnan ja yhtiön välillä. Asiasta päättävät yhtiön hallitus ja kunta. Sijoitus voidaan palauttaa vain, jos osingonjaon edellytykset täyttyvät.

Riskiksi on todettu se, että yhtiö ei pysty koskaan maksamaan sijoitusta takaisin. Jos kunta ei rahoita yhtiötä, niin riskiksi on todettu yhtiön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.

Esitän, että valtuusto myöntää Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloille sen tarvitseman rahoitusjärjestelyn eli konvertoi Yhteisöpiha 2:n lainasta 1.000.000,00 (yksimiljoonaa) euroa pääomaksi. Esitys on NVT:n hallituksen esityksen mukainen.

Lisäksi esitän, että Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloille myönnettyjen kassalainojen (365 000 + 100 000) ehtoja muutetaan seuraavasti:

- lainoista laaditaan yksi uusi velkakirja, jossa
- takaisinmaksuaika pidennetään 31.12.2029 saakka,
- korkomarginaali säilytetään 1,0 prosentissa ja
- lainan viitekoroksi muutetaan 6 kk Euribor.

Lainan vuosikorko olisi näin ollen 6 kk euribor + 1,0 prosenttiyksikön marginaali. Euriborin ollessa negatiivinen, korko on marginaalin suuruinen. Koron tarkistuspäivät säilyisivät ennallaan ollen vuosittain 30.6. ja 31.12. Korontarkistuspäivänä määräytyy viitekoron suuruus seuraavalle puolelle vuodelle. Lainalle on esitettävä riittävän kattava vastavakuus.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää

1. konvertoida Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloille myönnetyn yhteisöpiha 2 lainan pääomasta 1.000.000,00 (yksimiljoonaa) euroa yhtiön pääomaksi, SVOP-rahastoon (sijoitettu vapaa pääoma),
2. muuttaa Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloille myönnettyjen kassalainojen ehtoja seuraavasti:
 - lainat yhdistetään ja niistä tehdään yksi uusi velkakirja
 - lainan viitekorko on Euribor 6 kk
 - lainan korontarkistuspäivät ovat vuosittain 30.6. ja 31.12.
 - lainan marginaali on 1,0 %
 - lainan takaisinmaksuaika on 31.12.2029 saakka,
3. vaatia velkakirjalainalle riittävän kattavan vastavakuuden,
4. valtuuttaa talousjohtajan laatimaan tarvittavat asiakirjat,
5. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan allekirjoittamaan tarvittavat asiakirjat kaupungin puolesta ja
6. että edellä mainitut muutokset tulevat voimaan 1.4.2025 alkaen

Kaupunginhallitus: Ehdotukset hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä asian käsittelyssä asiantuntijana kuultiin talousjohtaja Salla Ovaskaista.

