

Pääomalainan myöntäminen kehittämisrahastosta / Kiinteistö Oy Kitinkoti

Kaupunginhallitus 11.04.2023 § 72
119/02.05.03/2023

Valmistelija: kaupunginjohtaja Jussi Niinistö

Kiinteistö Oy Kitinkoti on kaupungin osakkuusyhtiö, josta kaupunki omistaa 49 % ja Osuuskunta Kitinkannus 51 %. Kiinteistö Oy Kitinkodin toimialana on rakennuttaa, omistaa ja hallita Kannuksen kaupungissa Kitinkankaalla sijaitsevaa rakennusta, joka valmistuttuaan toimii vanhusten tehostetun, kuntouttavan palveluasumisen yksikkönä, jossa palveluntuottajana toimii Osuuskunta Kitinkannus. Vanhusten tehostetun palveluasumisen järjestämisvastuu on Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soitella. Osuuskunta Kitinkannus tuottaa tehostettua palveluasumista tällä hetkellä kaupungilta vuokratessa Kotirannan kiinteistössä. AVI:n myöntämä lupa tuottaa palveluja Kotirannan kiinteistössä päättyy 31.12.2024, joten siihen mennessä korvaavat tilat on oltava käytössä.

Keski-Pohjanmaan sosiaali- ja terveystalokuntayhtymä Soiten hallitus on 13.12.2021 päättänyt sitoutua Kiinteistö Oy Kitinkodin välivuokraukseen 10 vuoden määräajaksi, jonka jälkeen vuokrasopimus voi jatkua toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Välivuokrausmallissa Soite vuokraa asukkaiden käytössä olevat tilat Kiinteistö Oy Kitinkodilta ja edelleen vuokraa ne tehostetun palveluasumisen asukkaille. Esisopimus on allekirjoitettu 20.1.2022.

Kiinteistö Oy Kitinkodin rakennushanke on edennyt vaiheeseen, jossa yhteistyössä Soiten ja AVI:n kanssa laadittujen suunnitelmien pohjalta käynnistettyyn rakennusurakkakilpailutukseen on saatu tarjoukset. Saatujen tarjousten perusteella on voitu tehdä arviot rakennushankkeen kokonaiskustannuksista, niiden vaikutuksesta kiinteistöyhtiölle muodostuviin hoito- ja rahoituskuluihin sekä vuokratasosta, jonka kiinteistöyhtiö tarvitsee kattaakseen syntyvät kustannukset. Rakennushankkeen kokonaiskustannukset ovat 5,8 milj. euroa ja ne ovat nousseet alkuperäisestä lähes 2 milj. euroa huonekokojen kasvattamisen sekä rakentamiskustannusten nousun vuoksi. Kustannusarvion nousun vuoksi kiinteistöyhtiö tarvitsee lisärahoitusta n. 1,9 milj. euroa vuonna 2022 Danske Bankista otetun 3,9 milj. euron lainan lisäksi. Kaupunginvaltuusto myönsi 7.2.2022 § 5 lainalle 4 200 000 euron 100 % omavelkaisen takauksen.

Kiinteistö Oy Kitinkoti on käynyt neuvotteluja vuokranmääräytymisen perusteista ja vuokratasosta hyvinvointialue Soiten kanssa ja asiasta on keskusteltu myös Soiten aluehallituksessa. Esisopimuksessa ja Soiten kanssa käydyissä neuvotteluissa on sovittu, että asukashuoneiden vuokra on maksimissaan Kelan vuosittain määrittelemän paikkakuntaakohtaisen eläkkeensaajan

enimmäisasumismenojen suuruinen laskettuna hyväksyttävän neliövuokratason perusteella.

Kiinteistö Oy Kitinkodin lisärahoitusjärjestelyt ovat nousseet tarkasteluun, jotta yhtiön kustannusrakennetta voitaisiin hillitä ja vuokrataso saattaa sovitulle tasolle. Yhtiön edustajat ovat tiedustelleet toisen omistajan, eli Kannuksen kaupungin mahdollisuutta rahoittaa yhtiötä esimerkiksi pääomalainan muodossa. 2 milj. euron lisärahoitustarpeen jakaminen rahalaitoslainaan ja kaupungin pääomalainaan toisi huomattavaa helpotusta kiinteistöosaakeyhtiön rahoituskuluihin ja sitä kautta myös vuokratasoa voitaisiin kohtuullistaa lähemmäksi hyvinvointialue Soiten hyväksymää tasoa.

Pääomalaina Kiinteistö Oy Kitinkodille voidaan myöntää kaupungin kehittämisrahastosta. Kehittämisrahasto on muodostettu tuloksenkäsittelyeränä vuonna 2004 ja sen tällä hetkellä voimassa olevat (oheismateriaalina) säännöt on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2010. Rahaston tarkoituksena on parantaa Kannuksessa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä. Rahaston varoista voidaan myöntää em. yrityksille lainoja ja/tai avustuksia tuotekehitysprojekteihin, kehittämishankkeisiin ja rakennusinvestointeihin. Kehittämisrahaston pääoma on tällä hetkellä 1 049 489,66 euroa. Rahasto on ollut olemassa lähes 20 vuotta, eikä käyttökohteita tänä aikana ole mittavassa määrin ilmaantunut, joten rahasto on mahdollista nyt lakkauttaa myöntämällä sieltä Kiinteistö Oy Kitinkodin tarvitsema pääomalaina.

Pääomalaina kirjataan kaupungin talousarviossa ja kirjanpidossa nostovuoden tulokseen vaikuttavaksi eräksi eikä näin ollen edellytä myöntämisvaiheessa talousarvion muuttamista.

Määräykset pääomalainasta ovat osakeyhtiölain III osan 12 luvussa. Pääomalaina on laina, jolla on muita velkoja huonompi oikeus yhtiön purkautuessa ja konkurssissa. Pääoma saadaan palauttaa ja sille saadaan maksaa korkoa vain vapaan oman pääoman puitteissa. Pääoman tai koron maksamisesta yhtiö ei saa antaa vakuutta. Pääomalainasta tehdään kirjallinen sopimus.

Myönnettäessä pääomalainaa Kiinteistö Oy Kitinkodille on otettava huomioon kuntalain 129 §, jonka mukaan laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski.

Kiinteistö Oy Kitinkodille myönnettävä pääomalaina ei ole suuruudeltaan sellainen, että se vaarantaisi kaupungin kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistään. Pääomalainan myöntämiseen ei myöskään liity kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon yhtiön omistuspohja, rakennushankkeen suunnittelu ja valmistelu yhdessä kaupungin ja hyvinvointialue Soiten kanssa sekä hyvinvointialue Soiten sitoutuminen kiinteistön välivuokraukseen vähintään 10 vuoden ajaksi.

Päätöksenteossa on arvioitava EU:n valtioneuvoston päätöksen täytäntöönpanon toteutuminen. Tuki myönnetään komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 (yleinen ryhmäpoikkeusasetus, jäljempänä asetus) 17 artiklan mukaisena alueellisena investointitukena. Asetuksen mukaan tuki voi olla enintään 20 % investointikustannuksista. Tässä tapauksessa pääomallainan enimmäismäärä voisi olla 1 150 000 euroa.

Yritysvaikutusten arviointi k.hall. 15.6.2010 ohjeistuksen mukaisesti:

| Positiivinen vaikutus | 5 | 3 | 1 | Negatiivinen vaikutus |
|--|----------|----------|----------|--|
| Edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla | 5 | | | Kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla |
| Edistää elinkeinorakenteen monipuolistumista | | 3 | | Kaventaa elinkeinorakenteen monipuolistumista |
| Lisää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia | 5 | | | Vähentää liiketoimintamahdollisuuksia |
| Helpottaa yritysten työvoiman saantia | 5 | | | Vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia |
| Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin | 5 | | | Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin |
| Helpottaa yritysten logistiikkaa | 5 | | | Vaikeuttaa yritysten logistiikkaa |
| Lisää kunnan vetovoimatekijöitä | 5 | | | Vähentää kunnan vetovoimatekijöitä |
| Vähentää yritysten hallinnollista työtä | | | 3 | Lisää yritysten hallinnollista työtä |
| Kohtelee yrityksiä tasapuolisesti | | | 3 | Kohtelee yrityksiä eriarvoisesti |
| Säästää yritysten kertaluonteisia kuluja tai investointeja | | | 1 | Aiheuttaa yrityksille kertaluonteisia kuluja tai investointeja |

| Arvioinnin pisteet | Yritysvaikutusten arviointi |
|---------------------------|------------------------------------|
| 40-50 | Positiivinen yritysvaikutus |
| 20-39 | Neutraali yritysvaikutus |
| 10-19 | Kielteinen yritysvaikutus |

Arvioinnin pistemäärä 40, eli yritysvaikutuksiltaan päätös on positiivinen.

Vaikka tehostetun palveluasumisen järjestämisvastuu on hyvinvointialue Soitella, on Kannuksen kaupungille erittäin tärkeää varmistaa kohtuuhintaisten palveluasumispaikkojen sekä siihen liittyvien työpaikkojen säilyminen Kannuksessa.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se päättää:

1. todeta, että pääomallainan myöntäminen Kiinteistö Oy Kitinkodille ei vaaranna kaupungin kykyä vastata laissa määrätyistä tehtävistä eikä siihen sisälly merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon yhtiön omistuspohja, rakennushankkeen suunnittelu ja valmistelu yhdessä kaupungin ja hyvinvointialue Soiten kanssa sekä hyvinvointialue Soiten sitoutuminen kiinteistön välivuokraukseen vähintään 10 vuoden ajaksi,

2. myöntää kehittämisrahastossa jäljellä olevan pääoman, eli 1 049 489,66 euron suuruisen pääomalainan Kiinteistö Oy Kitinkodille,

3. että pääomalaina on eräpäivätön, eikä velkojalla ole oikeutta vaatia velallista maksamaan lainan pääomaa takaisin, vaan velallinen voi suorittaa lainan pääomaa takaisin haluamanaan ajankohtana. Lainan pääoma voidaan maksaa takaisin velkojalle vain siltä osin, kuin velallisen vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomaintojen määrä maksuhetkellä ylittää velallisen viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän,

4. että pääomalaina on erityisehtoinen velka ja Kiinteistö Oy Kitinkodin toiminnan aikana lainapääoman maksaminen on rajoitettu osakeyhtiölain (624/2006) pääomalainaa koskevien 12 luvun säännösten mukaisesti. Laina merkitään yhtiön taseeseen oman pääoman erilliseksi eräksi

5. että pääomalainalle maksetaan korkoa 3 % vuodessa siitä lähtien, kun 30 vuotta on kulunut lainan pääoman maksamisesta Kiinteistö Oy Kitinkodin tilille. Lainan korkoa voidaan maksaa vain siinä määrin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomaintojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Jos koron maksaminen ei ole edellä mainittujen ehtojen johdosta jonakin vuonna mahdollista, kumuloituvat maksamattomat korot.

6. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään pääomalainasta laadittava osakeyhtiölain mukainen kirjallinen sopimus.

Päätös

Kaupunginvaltuuston varapuheenjohtaja Olli Joensuu sekä talous- ja hallintojohtaja Leena Sämpi poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirjanpitäjänä tämän pykälän osalta toimi kaupunginjohtaja Jussi Niinistö.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle kohdan 5 osalta, että alkuperäiselle 1 049 489,66 euron pääomalainalle lasketaan vuosittain kaupungin ottolainojen keskimääräisen koron suuruinen korko, joka lisätään vuosittain pääomalainan pääomaan. Kertyneelle kokonaispääomalle peritään kaupungin ottolainojen keskimääräisen vuosikoron suuruinen korko siitä lähtien, kun 30 vuotta on kulunut lainan alkuperäisen pääoman maksamisesta Kiinteistö Oy Kitinkodin tilille. Lainan korkoa voidaan maksaa vain siinä määrin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomaintojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Jos koron maksaminen ei ole edellä mainittujen ehtojen johdosta jonakin

vuonna mahdollista, kumuloituvat maksamattomat korot.

Muilta osin kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen asiassa.