

## Vuokratalohankkeen rahoitusmalli - Pääomailainan myöntäminen Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodeille

Khall 26.08.2024 § 293

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ x] Ei [ ]

Valmistelija

Talousjohtaja p. 040 344 7206

Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit on Nivalan kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö, jonka tehtävänä on huolehtia sosiaalisesta vuokra-asuntotuotannosta Nivalan kaupungin alueella.

Kaupunkistrategiassa asukasluvun kasvu on asetettu keskeiseksi tavoitteeksi. Vuokra-asuntojen kysyntä Nivalassa on viime vuosina jatkuvasti ylittänyt tarjonnan. Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit on viime vuosina rakennuttanut useita uusia vuokratalokohteita.

Suurten rakennushankkeiden johdosta yhtiön omavaraisuusaste on laskenut. Painelaskelmat osoittavat kohteiden tuoton riittävän nykyisten lainojen maksuun. Yhtiön kokonaiskannatavuutta rasittaa kuitenkin korko- ja kustannustason nousu, jota ei lyhyellä aikavälillä voi täysimääräisenä kattaa vuokratuotoilla. Yhtiöllä on lisäksi edelleen tarve saattaa päätökseen omistajaohjauksena annettuja kaupungin elinvoimaa tukevia asuntorakentamisen hankkeita. Yhtiö esittää, että Nivalan kaupunki myöntää yhtiölle 3 Meur oman pääoman ehtoista rahoitusta yhtiön taseen ja rahoitusaseman vahvistamiseksi.

Talousarvion 2024 investointiosassa on varattu 1,5 Meur määräraha tytäryhtiöiden pääomituksiin. 3 Meur pääomitukselle tarvitaan 1,5 Meur lisämääräraha.

Yhtiön taserakenteen vahvistamiseksi ja kaupungin etujen turvaamiseksi rahoitusmalliksi ehdotetaan OYL mukaista pääomailainaa, jonka voi tietyin edellytyksin lukea yhtiön omaan pääomaan.

OYL mukaista pääomailainaa voi lyhentää ja korkoa maksaa vain, jos yhtiön vapaan pääoman ja kaikkien pääomailainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen taseen mukaisen tappion määrän. OYL 12:1 mukaan yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa pääomailaina ja korko saadaan maksaa vain muita velkoja huonommalla etuoikeudella. OYL 12 luvun mukaisesta pääomailainasta yhtiö ei myöskään saa antaa vakuutta. Pääomailaina on kuitenkin omistajalle korvamerkittyä rahaa, joka yhtiön taloudellisen tilanteen vahvistuessa voidaan maksaa takaisin.

Nivalan kaupungin takaus- ja antolainauspolitiikan mukaan tytäryhtiölle voidaan myöntää OYL mukaista pääomalainaa, jos oman pääoman ehtoinen rahoitus palvelee kaupungin ja kaupunkikonsernin kokonaisuutta.

Kuntalain 129 § mukaan kunnan myöntämä laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata vastavakuuksilla. Poikkeus tästä on OYL mukainen pääomalaina, jolle vakuutta ei aseteta. Kunnan on myös tukea myöntäessään tarkasteltava EU:n valtiontukisäännökset. Vuokra-asumisen kysyntä Nivalassa on viime vuosina ylittänyt jatkuvasti tarjonnan. Kaupunki on edistänyt aktiivisesti myös yksityistä rakentamista alueella. Yksityinen markkinaehtoinen rakentaminen ei kuitenkaan huolehdi sosiaalisesta asuntotuotannosta.

Pääomalainoituksella kaupunki omistajana vahvistaa sosiaalista asuntotuotantoa tarjoavan yhtiön tasetta. Korkeiden nousu ja yhtiön vanhempaan rakennuskantaan kohdentuvat alaskirjaukset heikentävät yhtiön taloutta. Kohonneita kustannuspaineita ei ole mahdollista siirtää täysimääräisinä vuokriin, kun tavoitteena on pitää sosiaalinen vuokra-asuminen kohtuuhintaisena. Toimenpide ei kohdennu kilpailluille markkinoille. KOY Nivalan Vuokratodit toteuttama sosiaalinen asuntotuotanto kuuluu kunnan yleiseen toimialaan. Yhtiön kohteet ovat pääasiassa ARA-rahoitteisia.

#### Valmistelijan ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle 1,5 miljoonan euron lisämäärärahaa Koy Nivalan Vuokratodien oman pääoman vahvistamiseen. Lisämääräraha katetaan lainanotolla. Edelleen kaupunginhallitus esittää OYL mukaisen pääomalainan myöntämistä Koy Nivalan Vuokratodille siten, että myönnettävään 3 Miljoonan euron pääomalainaan yhdistetään yhtiön kolme vanhaa pääomalainaa yhteismäärältään 115 044,43 euroa. Myönnettävä pääomalaina on siten 3 115 044,43 euroa. Lainasta laaditaan velkakirja asianmukaisin ehdoin.

#### Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

#### Päätösesitys

Kaupunginhallitus hyväksyy valmistelijan ehdotuksen.

#### Päätös

Hyväksyttiin.

#### Merk.

Tämän pykälän esittelyn aikana asiantuntijana läsnäolo- ja puheoikeudella kokouksessa olivat talousjohtaja Ulla Alin klo 15.06- 15.48 sekä Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodien toimitusjohtaja Simo Hautamäki klo 15.07-15.48.

Merk. Jarmo Vuolteenaho poistui esteellisenä (osallisuusjäävi) kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon ajaksi klo 15.48-15.49.

Merk. Tämän pykälän jälkeen käsiteltiin § 298.

**Kvalt 05.09.2024 § 70**

302/00.01.06/2024

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ ] Ei [x]

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle 1,5 miljoonan euron lisämäärärahaa Koy Nivalan Vuokrakotien oman pääoman vahvistamiseen. Lisämääräraha katetaan lainanotolla. Edelleen kaupunginhallitus esittää OYL mukaisen pääomallainan myöntämistä Koy Nivalan Vuokrakodeille siten, että myönnettävään 3 Miljoonan euron pääomallainaan yhdistetään yhtiön kolme vanhaa pääomallainaa yhteismäärältään 115 044,43 euroa. Myönnettävä pääomallaina on siten 3 115 044,43 euroa. Lainasta laaditaan velkakirja asianmukaisin ehdoin.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merk.

Tämän pykälän esittelyn aikana asiantuntijana läsnäolo- ja puheoikeudella kokouksessa oli Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakotien toimitusjohtaja Simo Hautamäki klo 20.00- 20.10.  
Hannu Tölli poistui kokouksesta tämän pykälän aikana klo 20.00.

OTE:

Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodit, talousjohtaja, controller, taloushallinnon asiantuntija