

Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän anomus kunnan myöntämien lainojen yhdistämiseksi

116/02.09.00/2013

KH 30.11.2020 § 262

Asian valmistelija: Merja Olenius, kj.

Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä on Hartolan kunnan 100 % omistama tytäryhtiö. Se on toteuttanut valtuuston hyväksymää asumisen kehittämisohjelmaa vuodesta 2016 lähtien. Kehittämisohjelman tarve on lähtenyt siitä, että kunnan vuokra-asumisen kysyntä ja tarjonta eivät ole enää 2010 -luvulla vastanneet toisiaan. Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän asuntoja on ollut tyhjänä ja uusia vuokralaisia on ollut vaikeaa saada. Yhtiö on ajautunut tästä syystä taloudellisiin vaikeuksiin ja se on hakeutunut Valtiokonttorin hyväksymään vapaaehtoiseen saneerausohjelmaan, johon se pääsi vuodesta 2017 lähtien. Saneerausohjelman edellytyksenä on, että kunta on sitoutunut omistajana tukemaan yhtiötä taloudellisesti vaikean tilanteen ylitse. Vastaavasti yhtiö on saanut Valtiokonttorilta helpotuksia lainanlyhennyksiin ja korkoihin kunnan yhtiöön tekemiä panostuksia vastaavasti sekä pystynyt hyödyntämään ARA -kohteisiin purkuavustuksia. Valtuuston hyväksymä strategia on tähdännyt myös Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän kannattavuuden palauttamiseen.

Tärkeimmät saneerausohjelman mukaiset toimenpiteet ovat olleet Toritie 12-14 kerrostalojen purkaminen (2016) sekä Visantie 10-12 kerrostalojen purkaminen (2020). Purettua asuntoja on 68 kpl. Toimenpiteet eivät ole kuitenkaan olleet riittäviä, koska vuokra-asumisen kysyntä on edelleen heikentynyt vuodesta 2017 lähtien eikä yhtiön käyttöaste ole noussut. Käyttöaste on vuonna 2020 70 %. Tyhjiä asuntoja on 38 kpl, joista suurin osa sijaitsee Petäjistössä.

Kiinteistöyhtiön, kunnan ja valtiokonttorin yhteisessä tilannepalaverissa elokuussa 2020 todettiin, että asuntojen välitön vähentämisen tarve on edelleen suuri ja suunniteltuja saneeraustoimia on jatkettava. Saneerausohjelmaa on jatkettava ja nopeutettava. Uusia kohteita on purettava vuonna 2021, jotta käyttöastetta saadaan korjattua.

Kunta on tukenut kiinteistöyhtiötä myöntämällä sille väliaikaista rahoitusta vuodesta 2016 lähtien. Kunnalla on tällä hetkellä lainasaamisia yhtiöltä yhteensä 425.000 euroa.

Parhailaan laaditaan toimenpidesuunnitelmaa, jolla tähdätään siihen, että Kiinteistö oy Kuninkaanpitäjän taloudellinen tilanne saadaan vakautettua ja toiminta asettuu kestäväälle pohjalle vuoteen 2023 mennessä.

Laina nro 1	Hartolan kunta on myöntänyt 25.4.2016 yhteensä 250.000 euron lainan, jonka laina-aika on ollut 12 vuotta. Laina on koroton Valtiokonttorin saneeraus päätöksen mukaisesti. Lainaa vastaan on kiinnitetty rivitalokiinteistöön Kaikulantie 94. Kaksi ensimmäistä vuotta ovat olleet lyhennysvapaita. Lainan saldo 31.12.2019 oli 215.000 euroa, jonka jälkeen yhtiö ei ole pystynyt lyhentämään lainaa.
Laina nro 2	Hartolan kunnan 4.3.2020 myöntämä 110.000 euron laina sisältää kaksi aiempaa lainaa joista 10.000 euroa on myönnetty ajalle 31.10.-31.12.2019 euroa (erääntyisi maksettavaksi 31.12.2020) ja 100.000 euroa on myönnetty 7.1.2020 (nostettu 17.2.2020) ja se erääntyy kokonaisuudessaan maksettavaksi 31.12.2021. Yhtiö ei ole vielä lyhentänyt kumpaakaan lainaa.
Laina nro 3	Hartolan kunnan 3.8.2020 ja 14.9.2020 myöntämä 100.000 euron laina, joka koostuu kahdesta 50.000 euron lainasta, jotka on myönnetty Visantien purkamisen kustannuksiin (erääntyy 31.12.2020) ja muun maksuvalmiuden ylläpitoon (erääntyy 31.12.2021). Koy Kuninkaanpitäjä on tehnyt seuraavan suunnitelman lainojen lyhentämiseksi ja ehdotuksen jäljellä olevien lainojen lyhennysohjelmaksi.
Lyhennyssuunnitelma laina 1	Yhtiö lyhentää lainaa nro 1 yhteensä 15.000 euroa heti kun Ara on maksanut Visantie 10:n purkuavustuksen Koy:lle Jäljelle jäävä lainapääoma lyhennyksen jälkeen on 200.000 euroa Yhtiö anoo jäljelle jäävän lainan 200.000 euroa laina-ajan muuttamista niin, että lainaa lyhennetään tasasuuruisin kuukausierin (216 kpl) siten että viimeinen erä erääntyy maksettavaksi 31.12.2038.
Lyhennyssuunnitelma laina 2	Yhtiö lyhentää lainasta nro 3 yhteensä 10.000 euroa heti kun Ara on maksanut Visantie 10:n purkuavustuksen Koy:lle Yhtiö anoo kuntaa yhdistämään lainat 2. ja 3. yhdeksi 200.000 euron lainaksi ja laina-ajan muuttamista niin, että lainaa lyhennetään tasasuuruisin kuukausierin (240 kpl), siten että viimeinen erä erääntyy vuonna 2040. Valtiokonttorin saneeraus päätöksen mukaisesti kunta ei saa periä korkoa kiinteistöyhtiölle myöntämästään lainasta.
Kunnanjohtajan ehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän suunnitelman lainojen lyhentämiseksi, yhdistelemiseksi ja uudeksi lyhennysohjelmaksi ja esittää sitä edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Hyväksyttiin.

