

Kunnanhallitus	§ 246	23.11.2015
Kunnanhallitus	§ 260	07.12.2015
Valtuusto	§ 76	17.12.2015
Kunnanhallitus	§ 263	30.11.2020

## **Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle vuonna 2016 annetun 110.000 euron velan antaminen anteeksi**

181/00.00.01/2013

KH 23.11.2015 § 246

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja, gsm 044 743 2217, email: merja.olenius@hartola.fi

Hartolan kunnan tytäryhtiö Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä on päättänyt 16.11.2015 hakea kunnalta 300.000 euron lainan välittömästi. Lainan käyttötarkoitus on 60.000 euroa jo erääntyneisiin maksuihin, 130.000 euroa yhden Toritien kerrostalon purkuun ja 110.000 kassavajeeseen tuleville kuukausille. Yhtiön kassavirrasta puuttuu 25.000 euroa vuokratuloja/ kk, koska vuokralaisia ei enää ole. Romahtaneen käyttöasteen seurauksena yhtiö on ajautunut kassakriisiin eikä lainoja pystytä maksamaan rahoituslaitoksille.

Asuntojen vuokraustoiminnan pyörittäminen tuloksellisesti ei ole helppoa pienellä väestötappiopaikkakunnalla. Väkiluku on laskenut 350 henkeä vuodesta 2010. Paikkakunnan vuokrataso on melko edullinen, mutta rakentamiskustannukset eivät juuri poikkea muista kunnista. Kun vuokra-asuntojen käyttöaste muutamassa vuodessa romahtaa, ajautuu vuokratataloyhtiö varsin nopeasti likviditeettikriisiin. Alkuvuodesta 2014 lievä asuntojen kysynnän kasvu antoi uskoa Asunto Oy Kuninkaanpitäjän tilanteen vakiintumiseen, mutta sen jälkeen vuokra-asumisen kysynnän pudotus on ollut Hartolassa nopeaa. Vuokrausaste on ollut viime kesästä lähtien noin 60 %.

### Taustaa

Yhtiö menestyi hyvin Op-Pohjolan kanssa solmimilla koronvaihtosopimuksilla, joista vuonna 2014 yhtiö sai 240.000 €:n tuotot. Tämän piti turvata yhtiön maksuvalmius niin kauan, että Toritien talot saadaan purettua, mikä nostaisi käyttöasteen lähemmäksi toivottua. Käytännössä koronvaihtosopimuksen tuotto on jouduttu jo käyttämään kassakriisin hoitoon. Käyttöasteen putoaminen on ollut odotettua jyrkempää ja tyhjänä on jo 59 asuntoa, joista 39 Toritien kerrostaloissa.

Kunta voi turvata 300.000 euron rahoituksella yhtiön toiminnan jatkumisen 6 kk:n ajaksi. Kuten käyttöasteesta selviää, Toritien talojen purku ei enää nykyisessä tilanteessa riitä toimenpiteeksi, vaan laskevalla asukasmäärällä

purkaminen on ulotettava myös muihin taloihin. Rakennusten purkaminen parantaa kulurakennetta, mutta myös yhtiön tulorakenne putoaa samalla jyrkästi, jonka vuoksi toimintaedellytyksiä yhtiönä ei enää jatkossa ole.

Valtiovalta suhtautuu periaatteessa suopeasti talouttaan tervehdyttäviin yhtiöihin, mutta toimijana Valtiokonttori ei ole reagoinut riittävän nopeasti Kiinteistöyhtiön anomuksiin. Kiinteistöyhtiön vireillä olevat hakemukset lainojen järjestelemiseksi ovat olleet Valtionkonttorissa käsittelyssä jo vuosia.

Rahoituslaitosten lainoja yhtiöllä on n. 3 milj.€:a josta puolet Valtiokonttorin ja puolet Op-Pohjolan myöntämiä. Toiminnan yhdistyessä kuntaan, lainat jäävät takaajana Hartolan kunnan vastattaviksi.

#### Toimintavaihtoehdot

Yhtiön hallitus on vastuussa siitä, että tilanteeseen reagoidaan lain edellyttämällä tavalla. Yhtiö on ilmoittanut taloudellista vaikeuksistaan kunnanhallitukselle 21.9.2015 ja valtuustolle seminaarissa 30.10.2015.

Jos yhtiö on selvästi menettämässä toimintakykynsä pitää yhtiön hallituksen asettaa yhtiö viivyttämättä selvitystilaan.

#### A vaihtoehto

Hallittu kiinteistömassan purku tulisi ajoittaa vuodelle 2017 (Toritie 12-14) ja vuodelle 2018 (Visantie 10:n kaksi taloa).

Yhtiö ajetaan hallitusti alas, jolloin se tarvitsisi 60.000 euron lainan jo erääntyneiden laskujen hoitamiseen ja 50.000 euroa marraskuun ja joulukuun laskujen hoitamiseen. Likviditeettikriisin väistyttyä rahoitus Toritie 12-14 kerrostalojen purkamiseen on arvioitavissa myöhemmin. Kunnanhallitus ehdottaa tässä tapauksessa valtuustolle, että kunta lainaa/rahoittaa tytäryhtiö Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjää 110.000 euroa välittömästi. Laina tulee käyttää ostovelkoihin. Rahoitus tulee epävarmana saatavana kirjata kunnan luottotappioihin kirjanpitolain mukaisesti.

Rahoitus edellyttää sitä, että Kiinteistöyhtiön tulee solmia sopimus, jolla se saa tyhjiin asuntoihin väliaikaisesti vuokralaiset /uusia asukkaita. Lisäksi yhtiön pitää purkaa purkuavustusten sanelemassa aikataulussa Toritien 12-14 heikkokuntoisimmat talot ja mahdollisesti myös Visantie 10 kerrostalot taloutensa tasapainottamiseksi. Yhtiön tulee hyödyntää ARA:lta saamansa purkuavustus ja sen on haettava Valtionkonttorista akordi 1,5 milj euron veloilleen sekä lyhentää muita velkojaan vuokratuloilla lainanhoito-ohjelman mukaan. Yhtiö sulautetaan kuntaan hallitusti niin, että kunta ottaa vuonna 2018 yhtiön jäljellä olevat velat ja varat vastuulleen ja jatkaa jäljellä olevien asuntojen vuokrausta.

Tervehdyttämistoimet eivät pelasta enää yhtiötä vaan yhtiö joudutaan sulauttamaan Hartolan kuntaan hallitusti vuosina 2016-2017 tehtyjen toimenpiteiden jälkeen. Hallittu alasajo tarkoittaa, että yhtiön kaatumisesta aiheutuva pahin mahdollinen taloudellinen vahinko kunnalle vältetään ja yhtiö sulautuu kuntaan vähemmän velkaisena ja tappiollisena kuin nyt.

#### B vaihtoehto

Mikäli kunnanhallitus ja valtuusto päättävät, että yhtiölle ei anneta 300.000 euron kassalainaa, Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä ajautuu selvitystilaan joulukuussa 2015 ja konkurssipesä alkaa hoitaa yhtiön asioita. Yhtiön lainat 3 milj. euroa siirtyvät kunnan hoidettavaksi takausvastuun perusteella. Laina-akordi päätöksen saaminen Valtiokonttorilta ja lainojen lyhennysohjelmien uudelleen järjestely Op-Pohjolan kanssa ei ole toteutumiskelpoinen tässä aikataulussa. Kunta joutunee ostamaan yhtiön kiinteistömässän konkurssipesältä, ja tarpeeton kiinteistömässä voidaan purkaa vasta tämän jälkeen.

#### C vaihtoehto

Jos kunnanhallitus ja valtuusto päättää lainata yhtiölle sen pyytämät 300.000 euroa, yhtiön toiminta jatkuu noin 6 kk eli ensi kevääseen asti. Tällöin yhtiön ostolaskuvelkojille ei jää merkittäviä luottotappioita konkurssissa, mutta on odotettavissa, että kunta ei saa saataviaan kiinteistöyhtiötä. Tämän lisäksi yhtiöllä on rahaa purkaa yksi Toritien talo maaliskuussa.

Jos yhtiön hakeutuu selvitystilaan keväällä, kunnan on kirjattava kirjanpitolain mukaan 300.000 euron rahoitus jo vuoden 2015 tilinpäätökseensä luottotappioksi. Kunta saa vastattavakseen yhtiön velat 3 milj. euroa ja toteuttaa jäljelle jäävien kahden talon purkamisen n.180 000 euroa kustannuksellaan. Toritien kerrostalot/asunnot voidaan purkaa urakkakilpailutuksen mahdollistamassa aikataulussa ensi keväästä lähtien, ja kunta voi jatkaa purkutoimenpiteitä Visantien taloihin tämän jälkeen.

#### Yhteenveto

Kunnanjohtaja, kunnanhallituksen puheenjohtaja ja valtuuston puheenjohtaja ja Kuninkaanpitäjän hallitus ovat sen toimintavaihtoehdon kannalla, että kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän toiminta ajetaan hallitusti alas ja sulautetaan kuntaan toimenpiteillä, jotka toteutetaan vuosina 2016-2017. Tämä toimintavaihtoehdot sisältää sen ehdon, että Kuninkaanpitäjä Oy saa omistajalta hyväksynnän tyhjien asuntojen vuokraamiselle Viittakivi Oy:lle. Yhteistyö tarkoittaa sitä, että Hartolan kunta tai Kiinteistöyhtiö ei järjestä turvapaikanhakijoiden asumispalveluja vaan kaikesta maahanmuuttajiin liittyvästä toiminnasta vastaa Viittakivi Oy.

Tällöin kerrostaloihin tulee tilapäismajoitukseen turvapaikanhakijaperheitä

ja mahdollisesti oleskeluluvan saaneita maahanmuuttajia viimeistään alkuvuodesta 2016. Toiminnan seurauksena kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän likviditettutilanne normalisoituu ja yhtiö selviää lainojen ja maksujen hoitamisesta.

Viittakivi Oy:ssä tekee vastaanottokeskustoimintaa ja on osa Suomen Setlementtiliiton konsernia. Yritys toimii Heinolassa, Lahdessa, Parikkalassa ja Savonlinnassa. Viittakivi on vuosikymmenten ajan ollut kansainvälinen ja monikulttuurinen kohtaamispaikka, joka nimen mukaisesti auttaa maahan tulevia turvapaikanhakijoita löytämään suunnan tulevaisuudelleen. Viittakivi on Suomen ensimmäinen monikulttuurinen opisto, joka perustettiin vuonna 1951 Hauholle. Kansanopistona Viittakiven toiminta päättyi vuonna 2007. Viittakivi Oy on yhteiskunnallinen yritys ja se on Yhteiskunnallisten yritysten liiton ARVOn jäsen. Yhtiön toiminnan varsinainen tarkoitus ei ole tuottaa voittoa osakkeenomistajille, vaan Viittakivi Oy:n liiketoiminnan tuotto käytetään setlementtityön kehittämiseen. [www.viittakivi.fi](http://www.viittakivi.fi) [www.setlementti.fi](http://www.setlementti.fi)

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy vaihtoehdon A ja Hartolan kunta lainaa 110.000 euroa Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle akuutin kassakriisin hoitamiseksi. Rahoitus annetaan heti.

Kunnanhallitus päättää, että se kirjaa Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle annetun 110.000 euron lainarahoituksen luottotappioksi vuoden 2015 tilinpäätöksessä.

Kunnanhallitus päättää hyväksyä sen, että Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä vuokraa tyhjät asunnot Viittakivi Oy:lle.

Kunnanhallitus suosittelee yhtiölle, että se alkaa valmistella fuusioitumista hallitusti kunnan toimintaan vuosien 2016-2017 tervehdyttämistoimenpiteiden seurauksena, jotka sisältävät tyhjien asuntojen vuokrauksen, tarpeettoman kiinteistömäärän purkamisen ARA:n avustuksella ja laina-akordin hakemisen Valtionkonttorilta.

Päätös Jäsen Jarkko Fågel ehdotti jäsen Sanni Höltän kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että tarkastellaan useampia vaihtoehtoja. Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä jäsen Fågelin tekemän ehdotuksen.

KH 07.12.2015 § 260

---

Asian valmistelija:

Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän toiminnan jatkamisen muita vaihtoehtoja on haettu edellisen kokouksen jälkeen. Ainoastaan yksi uusi toteuttamiskelpoinen vaihtoehto D on löydetty.

Ratkaisu on arvioitu sen perusteella, miten paljon yhtiön asuntojen vuokraustoiminnan vuosittainen tappio/voitto vuonna 2015-2019 olisi eri vaihtoehtojen perusteella. Kaikki vaihtoehdot vuosina 2016-2019 ovat joko lievästi tai raskaasti tappiollisia nykyisellä lainamäärällä. Valtionkonttorin mahdollisuus antaa osa lainoista anteeksi voisi helpottaa tilannetta pidemmällä tähtäyksellä.

Tarkastelu on esityslistan liitteenä.

Uutena vaihtoehtona D on, että Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjä purkaa Toritien kerrostalot ensi keväänä, mutta vuokraa muut tyhjä vuokra-asunnot (20 kpl) turvapaikanhakijoille. Viittakivi Oy:n antaman arvion mukaan 20 asuntoon voisi asuttaa enintään 20 perhettä ja yhteensä 60 henkeä. Maahanmuuttovirasto suosii palveluja ainoastaan sellaisille paikkakunnalle, joissa on vähintään 100 hengen turvapaikanhakijoiden ryhmä, joten Viittakivi Oy ei kohdistaisi tässä tapauksessa Hartolaan turvapaikanhakijoiden palveluja tai työpaikkoja. Näin ollen kaikki palvelut ja toiminta järjestettäisiin Heinolassa. Taloudellisesti kiinteistöyhtiön tulos jäisi edelleen vuosittain noin 112.000 euroa tappiolliseksi, mikäli tämä toimintamalli valitaan.

Yhtiön lainanhoitokulut ovat noin 379.000 euroa vuodessa, joka on noin 4 € /vuokrattu m<sup>2</sup> /kk ja se koskee myös tyhjänä olevia asuntoja. Tämän vuoksi asuntojen tyhjeneminen heikentää hyvin raskaasti yhtiön kannattavuutta. Toritien kerrostalojen vuokraaminen puolestaan parantaisi yhtiön tulosta eniten, koska näihin taloihin ei enää kohdistu velkapääomaa tai suuria korjauspaineita tulevan purkusuunnitelman vuoksi. Tästä syystä, vaihtoehto A mahdollistaa yhtiön lainojen lyhentämisen lyhennysohjelman mukaisesti yhteensä 660.000 euroa vuosina 2016-2017 ja minimoi kunnalle koituvat vuotuiset tappiot kiinteistöyhtiön vaikeuksista.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy aiemmin esitetyn toimenpidevaihtoehdon A, johon kuuluu se, että

Hartolan kunta lainaa tytäryhtiölleen Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle 110.000 euroa, joka annetaan yhtiölle heti.

Kunnanhallitus päättää, että Hartolan kunta suosittelee Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle, että se alkaa valmistella fuusioitumista hallitusti osaksi kunnan toimintaa vuosien 2016-2017 tervehdyttämistoimenpiteiden seurauksena, joita ovat: Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän Toritie 12-14 asuntojen vuokraaminen Viittakivi Oy:lle, tarpeettoman kiinteistömäärän purkaminen ARA:lta saatavan avustuksen tukemana ja laina-akordin hankkiminen Valtionkonttorilta.

Käsittely

Merkittiin, että kunnanhallitus kuuli asiantuntijana kiinteistöjen

toimitusjohtaja Harri Suoknuutia.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen neuvottelutauon ajaksi klo 16.27-16.40.

#### Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti, että se ehdottaa, että valtuusto hyväksyy Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän Toritie 12-14 kerrostalojen purkamistoimenpiteet. Kerrostalot puretaan viimeistään keväällä 2016 ja niiden lämmitys lopetetaan mahdollisimman pian. Lisäksi ehdotetaan Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän omistamien asuntojen vuokraamista 20-30 turvapaikkapäätöksen saaneelle henkilölle, jotka ovat perhekuntia.

Hartolan kunta lainaa tytäryhtiölleen Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle 110.000 euroa, joka annetaan yhtiölle heti.

Kunnanhallitus päätti, että Hartolan kunta suosittelee Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle, että se alkaa valmistella fuusioitumista hallitusti osaksi kunnan toimintaa.

VALT 17.12.2015 § 76

#### Ehdotus

Kunnanvaltuusto päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän Toritie 12-14 kerrostalojen purkamistoimenpiteet. Kerrostalot puretaan viimeistään keväällä 2016 ja niiden lämmitys lopetetaan mahdollisimman pian. Lisäksi ehdotetaan Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän omistamien asuntojen vuokraamista 20-30 turvapaikkapäätöksen saaneelle henkilölle, jotka ovat perhekuntia.

Kunnanvaltuusto päättää, että Hartolan kunta lainaa tytäryhtiölleen Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle 110.000 euroa, joka annetaan yhtiölle heti.

#### Asian käsittely

Merkittiin, että valtuusto kuuli asiantuntijana kiinteistöjen toimitusjohtaja Harri Suoknuutia.

Valtuutettu Mikko Nenonen esitti perussuomalaisten valtuustoryhmän kannattavan, että asian valmistelua jatketaan aikaisemman kunnanhallituksen valmistelun toimenpidevaihtoehdon A mukaisesti.

Valtuutettu Vesa Järvinen esitti päätökseen lisättäväksi, että kunnanhallitus valtuutetaan päättämään lainan ehdoista ja laina kirjataan suoraan luottotappioihin.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen klo 14.30-14.40.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun aikana valtuutettu Mikko Nenonen on tehnyt valtuustoryhmän ehdotuksen, joten asiasta on

äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksenä siten, että ne, jotka kannattavat kunnanhallituksen ehdotusta äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Mikko Nenosen esittämää perussuomalaisten valtuustoryhmän ehdotusta, äänestävät "ei". Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

13 jaa-ääntä ja

8 ei-ääntä

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kunnanvaltuuston äänin 13 vastaan 8 hyväksyneen kunnanhallituksen ehdotuksen asiassa

Merkittiin, että valtuutettu Markku Kaarnaattu poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että valtuutettu Merja Olkkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana ja varavaltuutettu Pertti Vuokko tuli hänen tilalleen.

Päätös

Hyväksyttiin kunnanhallituksen tekemän ehdotuksen mukaisesti sillä lisäyksellä, että kunnanhallitus valtuutetaan päättämään lainan ehdoista ja laina kirjataan suoraan luottotappioihin

KH 30.11.2020 § 263

---

Asian valmistelija: Merja Olenius

Hartolan kunnan 17.12.2015 Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle myöntämä 110.000 euron laina on kirjattu velaksi Koy Kuninkaanpitäjän taseessa.

Kunnanvaltuusto on päättänyt 17.12.2015 myöntää lainan Koy Kuninkaanpitäjälle, ennakoiden, että yhtiöllä on suuria vaikeuksia maksaa lainaa takaisin kunnalle. Valtuustossa laina on kirjattu suoraan luottotappioihin.

Yhtiön taloudelliset ongelmat johtuvat asuntojen kysynnän vähenemisestä eli tyhjistä asunnoista. Tämä puolestaan johtuu väestön vähenemisestä .

Laina on edelleen velkana Kiinteistöyhtiön kirjanpidossa, jonka vuoksi Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä pyytää, että kunta tekisi päätöksen velan anteeksiantamisesta. Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä on päässyt vuonna 2017 valtiokonttorin vapaaehtoiseen saneeraukseen, jonka ehtona on, että kunta osallistuu yhtiön tervehdyttämiseen samassa suhteessa kun valtiokonttorikin. Kunta ei myöskään peri korkoa yhtiölle lainaamastaan pääomasta.

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjälle valtuustossa 17.12.2015 tehdyn päätöksen mukaan annettu laina, 110.000 euroa, joka on

kirjattu kunnan luottotappioksi, annetaan anteeksi, eikä siihen kohdisteta perintää.

Päätös

Hyväksyttiin.