

Kiinteistö Oy Haapa-asuntojen rahoittaminen

Khall 11.09.2023 § 222

Valmistelija

talousjohtaja Hurskainen Johanna

Koy Haapa-asunnot on 100 prosenttisesti omistettu Haapaveden kaupungin tytäryhtiö. Haapa-asuntojen toiminnan tarkoituksena on tarjota vuokra-asuntoja asunnontarvitsijoille omistamalla ja ylläpitämällä Haapavedellä kiinteistöjä ja rakennuksia. Vuoden 2022 tilinpäätöksen mukaan tilikauden tulos oli 10 289 euroa. Yhtiön oma pääoma oli 2 144 496 euroa ja vieras pääoma yhteensä 4 499 536 euroa, josta lainoja rahoituslaitoksille oli 4 014 009 euroa. Suuren lainakannan takia lyhennykset vuoden 2023 aikana ovat noin 450 000 tuhatta euroa, vuonna 2024 ja 2025 noin 400 000 vuosittain. Tämän lisäksi muita velkoja on erääntynyt noin 460 000 euron verran maksettavaksi. Korkojen nousu ja inflaatiokehitys on myös lisännyt kulujen nousua. Liiketoiminnan kannattavuutta on pyritty parantamaan kunnostamalla vuokra-kiinteistöjä paremmaksi ja nostamalla käyttöastetta. Tällä hetkellä käyttöaste on noin 86 prosenttia. Tulojen ja menojen ollessa pitkälti yhtäsuuret, yhtiön kassavarat eivät riitä merkittäviin lainojen vuosilyhennyksiin. Tästä syystä yhtiön hallitus esittää, että kaupunki tarjoaisi rahoitusta seuraavin ehdoin turvaamaan yhtiön maksukyvyyn ja operatiivisen toiminnan seuraavaaksi kahdeksi vuodeksi, minkä aikana yhtiö pyrkii lisäämään liiketoiminnan kannattavuutta sekä rahoituksen kestävyyttä pitkällä aikavälillä:

Lainan suuruus: 1 250 000 euroa

Korko: Vuotuinen korko on 1 %, joka lasketaan lainan pääomasta ensimmäisen kerran 30.9.2023 ja tämän jälkeen vuosittain takaisinmaksun päättymiseen saakka.

Lainan maksuaikataulu:

27.9.2023 650 000 euroa lyhytaikaisten ostovelkojen ja rahoituslainojen lyhennyksiin.

15.1.2024 400 000 euroa rahoituslainojen lyhennyksiin.

15.1.2025 200 000 euroa rahoituslainojen lyhennyksiin

Mikäli yhtiön taloustilanne parantuu esimerkiksi kiinteistöjen myynnin johdosta, tulot tulee ohjata lainan lyhennyksiin ja pienentää sisäisen lainan nostotarvetta.

Lainan takaisinmaksu: Lainaa lyhennetään 1.1.2026 alkaen tasasuuruuisina kuukausierinä (20 833 euroa).

Esittelijä

kaupunginjohtaja Hinno Kimmo

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että:

1. Haapaveden kaupunki myöntää Koy Haapa-asunnoille konsernin sisäisen lainan suuruudeltaan yhteensä 1 250 000 euroa, joka maksetaan aikataulun mukaisesti kolmessa erässä.

2. kaupungille annetaan valtuutus nostaa lyhytaikaista lainaa esitetyn maksusuunnitelman mukaisesti kattamaan rahoitusvajetta.

Käsittely

Merkittiin, että asiantuntijoina kuultiin Tuija Metsäharjua ja Johanna Hurskaista (etäyhteydellä) §221 yhteydessä.

Merkittiin, että esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta poistuivat tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi Päivi Ollila, Hannu Riuttanen Outi Pekkala ja Anri Kolehmainen.

Kokoukseen osallistuivat tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan varajäsenet Merja Lehtola (etäyhteydellä) ja Diana Seppä (etäyhteydellä).

Puheenjohtajana toimi kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Ilkka Repo.

Keskustelun aikana Ilkka Repo esitti asian pöydällepanoa. Esitys raukesi kannattamattomana.

Keskustelun aikana Taneli Kinnunen antoi pohjaehdotuksesta poikkeavan esityksen:

Lisätään päätökseen kohta 3: laina nostetaan aikaisintaan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Keskustelun aikana Ilkka Repo antoi pohjaehdotuksesta poikkeavan vastaesityksen:

Kaupunginvaltuusto ei myönnä lainaa ennen kuin yhtiön sisäiset selvitykset on tehty tilanteesta.

Revon esitys raukesi kannattamattomana.

Timo Niemelä kannatti Kinnusen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, joten on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä. Kaupunginjohtajan pohjaehdotus on JAA ja Kinnusen kannatettu vastaesitys on EI. Puheenjohtajan ehdotukset hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginjohtajan pohjaehdotuksen (JAA) puolesta äänestivät: Repo. Kinnusen kannatetun vastaesityksen (EI) puolesta äänestivät: Aakko, Heikkilä, Jussila, Niemelä, Ollila Ulpu, Lehtola, Seppä ja Kinnunen.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen päätökseksi tulleen Kinnusen esityksen äänin 8-1.

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että:

1. Haapaveden kaupunki myöntää Koy Haapa-asunnoille konsernin sisäisen lainan suuruudeltaan yhteensä 1 250 000 euroa, joka maksetaan aikataulun mukaisesti kolmessa erässä.
2. kaupungille annetaan valtuutus nostaa lyhytaikaista lainaa esitetyn maksusuunnitelman mukaisesti kattamaan rahoitusvajetta.
3. laina nostetaan aikaisintaan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Kvalt 18.09.2023 § 38

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että:

1. Haapaveden kaupunki myöntää Koy Haapa-asunnoille konsernin

sisäisen lainan suuruudeltaan yhteensä 1 250 000 euroa, joka maksetaan aikataulun mukaisesti kolmessa erässä.

2. kaupungille annetaan valtuutus nostaa lyhytaikaista lainaa esitetyn maksusuunnitelman mukaisesti kattamaan rahoitusvajetta.

3. laina nostetaan aikaisintaan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Käsittely

Yksimielisesti hyväksyttiin käsittelyjärjestys:

- talousjohtaja Johanna Hurskaisen alustus,
- Kiinteistö Oy Haapa-asunnot puheenvuoro, varapuheenjohtaja Päivi Ollila,
- kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Ilkka Revon puheenvuoro,
- ryhmäpuheenvuorot: Keskusta (Janne Mäkinen), Perussuomalaiset (Aleksi Hintta), Vasemmisto (Outi Pekkala), Haapavesi-ryhmä (Ollila Ulpu), Kokoomus (Heikkilä Raili),
- päätösehdotuksen lukeminen,
- yleiskeskustelu.

Merkittiin, että nuorisovaltuuston edustaja Julia Puolitaival poistui kokouksesta klo 18.11.

Merkittiin, että puheenjohtaja pyysi mahdolliset esitykset kirjallisena (Hallintosääntö §102).

Keskustelun aikana valtuutettu Aleksi Hintta antoi pohjehdotuksesta poikkeavan vastaesityksen:

Esitän että Haapaveden kaupunki ei myönnä Koy Haapa-asunnoille lainaa eikä takauksia.

Valtuutetut Repo ja Martinmäki kannattivat Hintan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, joten on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä. Kaupunginhallituksen pohjaehdotus on JAA ja Hintan kannatettu vastaesitys on EI. Puheenjohtajan ehdotukset hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen (JAA) puolesta äänestivät Aakko, Haukipuro, Heikkilä, Hänninen, Jussila, Vuolo, Laitila, Pekkala, Murto-perä, Mäkinen, Niemelä Timo, Ollila Päivi, Ollila Ulpu, Paavola, Pekkala, Niemelä Helinä, Saukko, Seppä, Soronen, Särkipaju ja Vuorenmaa. Hintan kannatetu vastaesityksen (EI) puolesta äänestivät Törmälehto, Hintta, Martinmäki, Pitkälä, Repo ja Kinnunen.

Päätös

Puheenjohtaja totesi valtuuston päätökseksi tulleen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen äänin 21-6:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että:

1. Haapaveden kaupunki myöntää Koy Haapa-asunnoille konsernin sisäisen lainan suuruudeltaan yhteensä 1 250 000 euroa, joka maksetaan aikataulun mukaisesti kolmessa erässä.
2. kaupungille annetaan valtuutus nostaa lyhytaikaista lainaa esitetyn maksusuunnitelman mukaisesti kattamaan rahoitusvajetta.
3. laina nostetaan aikaisintaan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Merkittiin, että valtuutetut Ilkka Repo, Marko Martinmäki, Paavo Törmälehto ja Aleksi Hintta jättivät päätöksestä eriävän mielipiteensä. Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Merkittiin, että talousjohtaja Johanna Hurskainen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.35.

Khall 25.02.2025 § 32

Valmistelija

talousjohtaja Hurskainen Johanna

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 18.9.2023 § 38, että Haapaveden kaupunki myöntää Kiinteistö Oy Haapa-asunnoille konsernin sisäisen lainan suuruudeltaan yhteensä 1 250 000 euroa. Kunnan myöntämää lainaa koskien on tehty valitus, jonka hallinto-oikeus on käsitellyt 31.1.2025 päätöksessään.

Valituksenalaisessa päätöksessä ei ole määritelty lainan vakuuksia eikä arvioitu lainan vaikutuksia tuottaa lakisääteisiä palveluita, mistä johtuen hallinto-oikeus katsoo, että valtuuston päätös on tämän vuoksi kuntalain 129 §:n 1 momentin vastainen. Tämän vuoksi valtuuston päätös on kumottu.

Tytäryhtiölle myönnettävä laina voisi vaihtoehtoisesti olla sijoitus yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP-rahasto). Tällöin myönnettävä rahoitus olisi sijoitus lainan sijaan ja sillä turvattaisiin yhtiön kestävä talous ja mahdollisuus kehittää toimintaansa kannattavammasi asuntotarjontaansa lisäten sekä tehostaa yhtiön kokonaisrahoitusta.

SVOP-sijoitus parantaisi yhtiön vakavaraisuutta ja parantaisi taloudellisia tunnuslukuja, joita käytetään pohjana uuden ulkoisen rahoituksen sopimusmäärittelyissä. Sijoituksen palauttaminen takaisin kaupungille on mahdollista yhtiön taseen voitonjakokelpoisten varojen puitteissa. SVOP-sijoitukselle ei anneta vakuutta.

Haapaveden kaupungin sataprosenttisesti omistamalle kaupungin tytäryhtiöille suunnattavan SWOP-sijoituksen (1 250 000 €) ei arvioida vaarantavan kaupungin taloutta tai sen kykyä järjestää lakisääteisiä palveluita kaupunkilaisille. Sijoituksen avulla Kiinteistö Oy Haapa-asunnot pystyy parantamaan asuntokantansa vuokraus-astetta mm. remontoimalla tyhjentyneitä asuntoja, mikä vahvistaa yhtiön tulopohjaa ja parantaa kannattavuutta. SWOP-sijoituksella voidaan myös uudelleenrahoittaa yhtiön lainoja, joiden korko tai maksuohjelma ovat raskaita.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Jussila Esa

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle 1 250 000 € SWOP-sijoituksen tekemistä Kiinteistö Oy Haapa-Asuntoihin yhtiön talouden vahvistamiseksi, vuokrausasteen parantamiseksi ja asuntokannan kehittämiseksi. Sijoitusta maksetaan yhtiölle tapeen mukaisissa erissä talousjohtajan päätöksillä. SWOP-sijoitukseen käytettävä määräraha lisätään talousarvion 2025 lainaraamiin seuraavan lisätalousarvion yhteydessä.

Käsittely

Puheenjohtajana tämän asiakohdan ajan toimi Anri Kolehmainen.

Merkittiin, että kokouksesta poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi:

Hannu Riuttanen

Päivi Ollila

Outi Pekkala.

Merkittiin, että varajäsen Merja Lehtola saapui kokoukseen etäyhteydellä tämän asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että varajäsen Diana Seppä saapui kokoukseen tämän asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Ilkka Repo teki vastaehdotuksen:
Päätösehdotusta ei hyväksytä.

Merkittiin, että Heino Vuorenmaa poistui kokouksesta klo 15.38.

Keskustelun aikana Ulpu Ollila esitti asian pöydälle panoa.

Puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan pelkästään asian pöydälle panoa.

Ilkka Repo kannatti Ulpu Ollilan esitystä asian pöydälle panosta.

Puheenjohtaja totesi, että asian pöydälle panoa on kannatettu, joten on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä. Asian käsittelyn jatkaminen on JAA ja asian pöydälle jättäminen on EI. Puheenjohtajan ehdotukset hyväksyttiin yksimielisesti.

Asian pöydälle jättämisen (EI) puolesta äänestivät: Aakko Aila, Heikkilä Raili, Martinmäki Marko, Ollila Ulpu, Repo Ilkka.

Asian käsittelyn jatkaminen (JAA) puolesta äänestivät: Jussila Raimo, Kolehmainen Anri, Laitila Kaisa, Lehtola Merja, Seppä Diana.

Äänestyksen tulos 5 – 5. Puheenjohtajan ääni ratkaisee, puheenjohtajan ääni JAA. Asian käsittelyä jatketaan.

Keskustelun aikana Ilkka Repo teki vastaehdotuksen:
Kaupunginhallitus ei esitä valtuustolle sijoituksen tekemistä Haapa-asunnoille.

Marko Martinmäki kannatti Ilkka Revon vastaehdotusta.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle 1 250 000 € SWOP-sijoituksen tekemistä Kiinteistö Oy Haapa-Asuntoihin yhtiön talouden vahvistamiseksi, vuokrausasteen parantamiseksi ja asuntokannan kehittämiseksi. Sijoitusta maksetaan yhtiölle tapeen mukaisissa erissä talousjohtajan päätöksillä. SWOP-sijoitukseen käytettävä määräraha lisätään talousarvion 2025 lainaraamiin seuraavan lisätalousarvion yhteydessä.

Haapaveden kaupungin sataprosenttisesti omistamalle kaupungin tytäryhtiöille suunnattavan SWOP-sijoituksen (1 250 000 €) ei arvioida vaarantavan kaupungin taloutta tai sen kykyä järjestää lakisääteisiä palveluita kaupukilaisille.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaehdotus, joten on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus on JAA ja Revon vastaehdotus on EI. Puheenjohtajan ehdotukset hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen (JAA) puolesta äänesivät: Aakko Aila, Heikkilä Raili, Jussila Raimo, Kolehmainen Anri, Laitila Kaisa, Seppä Diana, Lehtola Merja.

Revon vastaehdotuksen (EI) puolesta äänesivät: Martinmäki Marko, Repo Ilkka.

Tyhjä: Ulpu Ollila.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen päätökseksi tulleen kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen äänin 7 - 2. Tyhjä 1.

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle 1 250 000 € SWOP-sijoituksen tekemistä Kiinteistö Oy Haapa-Asuntoihin yhtiön talouden vahvistamiseksi, vuokrausasteen parantamiseksi ja asuntokannan kehittämiseksi. Sijoitusta maksetaan yhtiölle tapen mukaisissa erissä talousjohtajan päätöksillä. SWOP-sijoitukseen käytettävä määräraha lisätään talousarvion 2025 lainaraamiin seuraavan lisätalousarvion yhteydessä.

Haapaveden kaupungin sataprosenttisesti omistamalle kaupungin tytäryhtiöille suunnattavan SWOP-sijoituksen (1 250 000 €) ei arvioida vaarantavan kaupungin taloutta tai sen kykyä järjestää lakisääteisiä palveluita kaupunkilaisille.

Kaupunginhallitus piti kokoustaun tämän asiakohdan käsittelyn jälkeen klo 15.54 – 16.01.

Merkittiin, että Timo Niemelä saapui kokoukseen klo 15.55 kokoustaun aikana.

Merkittiin, että varajäsen Kaisa Laitila poistui kokouksesta klo 15.55 kokoustaun aikana.

Kvalt 18.03.2025 § 4

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle 1 250 000 € SWOP-sijoituksen tekemistä Kiinteistö Oy Haapa-Asuntoihin yhtiön talouden vahvistamiseksi, vuokrausasteen parantamiseksi ja asuntokannan kehittämiseksi. Sijoitusta maksetaan yhtiölle tapen mukaisissa erissä talousjohtajan päätöksillä. SWOP-sijoitukseen käytettävä määräraha lisätään talousarvion 2025 lainaraamiin seuraavan lisätalousarvion yhteydessä.

Haapaveden kaupungin sataprosenttisesti omistamalle kaupungin tytäryhtiöille suunnattavan SWOP-sijoituksen (1 250 000 €) ei arvioida vaarantavan kaupungin taloutta tai sen kykyä järjestää lakisääteisiä palveluita kaupunkilaisille.

Käsittely

Ryhmäpuheenvuoron piti Ilkka Repo, perussuomalaiset.

Ryhmäpuheenvuoron aikana Ilkka Repo teki vastaesityksen: Esitän että kaupunginvaltuusto ei hyväksy SWOP- sijoitusta Kiinteistö Oy Haapa-asunnoille.

Marko Martinmäki kannatti Ilkka Revon esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, joten on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä. Kaupunginhallituksen pohjaehdotus on JAA ja Revon vastaehdotus on EI.

Kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen puolesta äänestivät: Aakko Aila, Haukipuro Teemu, Heikkilä Raili, Hänninen Pekka, Jussila Raimo, Kolehmainen Anri, Metsäharju Tuija, Murtoperä Taneli, Mäkinen Janne, Niemelä Timo, Ollila Päivi, Pekkala Outi, Riuttanen Hannu, Saukko Viljo, Seppä Diana, Soronen Mauno, Särkipaju Leila, Joentakanen Ari, Joentakanen Esko, Pekkala Antti, Vuorenmaa Heino.

Ilkka Revon vastaehdotuksen puolesta äänestivät: Hintta Aleksi, Martinmäki Marko, Repo Ilkka, Ritola Sami,

Tyhjä: Ollila Ulpu, Pitkälä Heikki.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston päätökseksi tulleen kaupunginhallituksen päätösehdotuksen äänin, JAA 21 - EI 4. Tyhjiä 2.

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle 1 250 000 € SWOP-sijoituksen tekemistä Kiinteistö Oy Haapa-Asuntoihin yhtiön talouden vahvistamiseksi, vuokrausasteen parantamiseksi ja asuntokannan kehittämiseksi. Sijoitusta maksetaan yhtiölle tarpeen mukaisissa erissä talousjohtajan päätöksillä. SWOP-sijoitukseen käytettävä määräraha lisätään talousarvion 2025 lainaraamiin seuraavan lisätalousarvion yhteydessä.

Haapaveden kaupungin sataprosenttisesti omistamalle kaupungin tytäryhtiöille suunnattavan SWOP-sijoituksen (1 250 000 €) ei arvioida vaarantavan kaupungin taloutta tai sen kykyä järjestää lakisääteisiä palveluita kaupunkilaisille.

Merkittiin, että Ilkka Repo, Aleksi Hintta, Marko Martinmäki, Sami Ritola jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen.

Khall 01.07.2025
90/02.05.03/2025

Valmistelija

kaupunginjohtaja Jussila Esa

Haapa-asuntojen hallitus on päättänyt sähköpostikokouksessaan 10.6.2025 pyytää Haapaveden kaupungilta swop-lainaa kiireellisiin korjaustarpeisiin.

Tarkoitus on remontoida kolme asuntoa, Rauhaniementie 12A4, Pappilantie 4B13 ja Oskarinkuja 1A4. Arvioitu hinta kolmen huoneiston remontoinnille on 15 000 €.

Asuntojen remointi on välttämätöntä käyttöasteen nostamiseksi.

Muita kiireisiä remonttitarpeita on Rauhaniemi 12 lukkojen sarjoitus ja Oskarinkuja 1 takapihan väliaidat. Kustannukset näistä ovat yhteensä 10 000 €.

Rauhanpiha D2,D3,D4 ja D5 asuntoon on tulossa putkiremontti, rahantarve vähintään 25 000 €.

Kiireinen rahantarve on yhteensä 50 000 €.
Haapaveden kaupunginvaltuuston päätöksestä 18.03.2025 § 4 Kiinteistö Oy Haapa-asuntojen rahoittaminen on jätetty kunnallisvalitus hallinto-oikeuteen.

Valtuuston päätöksen toimeenpano ei tee valitusta täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi, sillä nostettu laina voidaan tarvittaessa periä takaisin.

Rahoituspäätös on myös luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §), sillä yhtiön rahoitusasema on heikko ja välttämättömät korjaukset on tehtävä yhtiön kiinteistöomaisuuden turvaamiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi. Oikaisuvaatimuksen käsittelevä viranomainen ei ole myöskään kieltänyt päätöksen täytäntöönpanoa tai määrännyt sitä keskeytettäväksi (hallintolaki 49 f §).

Esittelijä	kaupunginjohtaja Jussila Esa
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää toimeenpanna valtuuston lainapäätöksen kunnallisvalituksesta riippumatta (kuntalaki 143 §) ja hyväksyy Kiinteistö Oy Haapa-asuntojen lainannostopyynnön.
Päätös	