

Kuortaneen kunnan pääomasijoitus Kiinteistö Oy Kuortaneen Asunnoille

Khall 12.05.2025 § 85

Valmistelija

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Kunnanhallitus on käsitellyt Kiinteistö Oy Kuortaneen Asuntojen (KOY Kuortaneen Asunnot) taloustilannetta sekä yhtiön pääomittamistarvetta ja -mahdollisuutta useasti kokouksissaan ja iltakouluissaan.

BDO Oy on tehnyt kevät-kesän 2024 aikana KOY Kuortaneen Asuntoja koskevan talousselvityksen, joka on toimitettu kunnanhallitukselle. Selvityksessä on eritelty keinoja yhtiön tilanteen parantamiseksi. Raportin vaihtoehtoja on käyty yhtiön ja kunnan kesken läpi.

Yhtiö on tehnyt asuntojansa koskien vuokrankorotuksia. Tämän ohella yhtiö kuitenkin tarvitsee kunnan taloudellista tukea, jotta se esimerkiksi pystyy suunnitelmallisesti remontoimaan omistamiaan asuntoja.

Yhtiö on lähettänyt 7.5.2025 viimeisimmän anomuksensa kunnan pääomittamista koskien. Kirje sisältää myös suunnitelman pääomittamisen kohteista, joista enin osa muodostuu yhtiön olemassa olevan asuntokannan peruskorjauksista. Yhtiö anoo kunnalta pääomitusta yhteensä 370.000 euroa. Yhtiön anomus on toimitettu kunnanhallitukselle oheismateriaalina 9.5.2025.

Esitettävällä kunnan pääomasijoituksella (SVOP) kunta tukee erityisesti yhtiön asuntojen suunnitelmallista peruskorjausta. Tällä pystytään vähentämään asuntoihin liittyvää korjausvelkaa ja estämään uuden muodostumista. Kunta on aiemmin nähnyt SVOP-sijoituksen ehtona yhtiön laatiman mahdollisimman tarkan suunnitelman tekemisen siitä, mitä toimenpiteitä mihinkin asuntoon ollaan kohdistamassa ja millä aikataululla. Ehdon voidaan nyt katsoa täyttyneen. Tarkoituksena on, että yhtiö remontoi asuntojaan niiden vapautumisjärjestyksessä. Näin ollen tarkkaa aikaperiodia remonttien toteutuksen osalta on vaikea tehdä. Remontointi on kuitenkin tarkoitus aloittaa, kun rahoitus sen toteuttamiseen on järjestynyt.

Yleisesti kyseisellä kunnan SVOP-sijoituksella parannetaan KOY Kuortaneen Asuntojen kassatilannetta ja näin mahdollistetaan sen taloustilanteen paranemista. Pääomasijoitus toimii myös vähintään välillisenä tekijänä sille, että yhtiön taloudelliset mahdollisuudet paranevat myös mahdollisiin tuleviin uusien asuntojen hankintoihin.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomalainaa. (21.5.2021/419)

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Esitettävään Kuortaneen kunnan pääomasijoitukseen ei sisälly merkittävää taloudellista riskiä, eikä se vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Valtiontukea on tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannon alaa siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontukea ei saa myöntää taloudellisissa vaikeuksissa olevalle yhteisölle. KOY Kuortaneen Asunnot ei tilinpäätöksen 2024 perusteella ole välittömissä taloudellisissa vaikeuksissa.

SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen edellytysten on täyttyvä, jotta kyseessä olisi valtiontuki. Näiden edellytysten mukaisesti 1) toimenpiteen on oltava valtion (kunnan) toteuttama ja rahoitettu valtion (kunnan) varoin, 2) siitä on oltava taloudellista etua tuensaajalle, 3) edun on oltava valikoiva siltä osin kuin se suosii tiettyjä yrityksiä ja 4) toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Markkinataloussijoittajaperiaatteesta on säädetty komission tiedonannossa (2016/C 262/01) koskien EU:n toiminnassa tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitettä. Valtiontukitiedonannon mukaisesti julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset toimenpiteet eivät ole valtiontukea, eivätkä anna taloudellista etua, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja. Tarkastelun kohteena on julkisyhteisön toiminta; miten markkinaolosuhteissa toimiva yritys olisi toiminut vastaavassa tilanteessa. Mikäli toimenpide eroaa markkinaolosuhteissa toimivan yrityksen toiminnasta, tuensaajan voidaan katsoa saaneen taloudellista etua.

Valtiontukitarkasteluna asiaa koskien voidaan todeta seuraavaa:

Ollakseen valtiontukea tuella on oltava ainakin potentiaalinen vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kilpailuun ja kauppaan. Tältä osin asiassa on arvioitava sitä, harjoittaako tuensaaja taloudellista toimintaa ja toimiiko tuensaaja markkinoilla, joilla käydään jäsenvaltioiden välistä kauppaa. KOY Kuortaneen Asuntojen vuokra-asunnoissa asuvien asukkaiden elämänpiiri on Kuortaneella tai lähellä Kuortanetta. Näin ollen ei ole siis oletettavaa, että ainakaan suurin osa asukkaista käytännöstä asuisi toisessa jäsenvaltiossa, vaan elämäntilanne johtaa paikkakunnalla tai sen läheisyydessä asumiseen. Kilpailua eri maissa sijaitsevien vuokratyöyhtiöiden kesken ei siis käytännössä synny.

SVOP-sijoituksen ei katsota myöskään vaarantavan kilpailua paikkakunnan yksityisten vuokranantajien suuntaan, joita ei Kuortaneella juurikaan ole. Kuitenkin vuokrataso KOY Kuortaneen Asuntojen ja yksityisten vuokranantajien kesken on suuruusluokaltaan samaa tasoa, joten KOY Kuortaneen Asuntojen vuokraustoiminta ei aiheuta kilpailun rajoittumista ja näin yksityisten vuokranantajien vähäisyyttä.

Valtiontuen olemassaoloa arvioitaessa on muun ohessa määritettävä, onko edunsaajayritys saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Kunnan pääomasijoitus KOY Kuortaneen Asunnoille edesauttaa sen olemassa olevien asuntojen peruskorjausta ja yhtiön mahdollisuutta ainakin arvioida vuokrankorotuksia. Lisäksi asuntojen peruskorjaus ja mahdollisesti jatkossa uusien asuntojen rakentaminen lisäävät yhtiön vuokra-asuntojen houkuttelevuutta ja näin yhtiön tulonmuodostusta. Näin myös sijoituksen yhtiöön voidaan katsoa tuovan sen tekijälle sellaista taloudellista tuottoa, jota myös yksityinen sijoittaja pitäisi perusteltuna sijoituksen tekemisen kannalta.

Esitettävä pääomasijoitus ei edellä oleva huomioden ole kiellettyä valtiontukea.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää seuraavaa:

Kuortaneen kunta tekee 370.000 euron SVOP-sijoituksen Kiinteistö Oy Kuortaneen Asuntojen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP-rahasto).

Sijoitus jakautuu vuosille 2025 ja 2026 niin, että kunnanvaltuusto myöntää 185.000 euron määrärahan kunnan vuoden 2025 talousarvion investointiosaan ja 185.000 euron määrärahan kunnan vuoden 2026 investointeihin.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin

Tauno Lampinen, Kuortaneen Asunnot Oy:n hallituksen jäsenenä ilmoitti esteellisyytensä ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Tuija Lindahl osallistui varajäsenenä tämän asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Lisätietojen antaja

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, teemu.puolijoki@kuortane.fi, 050 406 6645

Kvalt 19.05.2025
336/02.05.06/2025

Päätös:

Lisätietojen antaja

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, teemu.puolijoki@kuortane.fi, 050 406 6645