

Kiinteistö Oy Lammentaustan avustushakemus ja rahoituksen järjestely

HALL 01.06.2026 § 108
160/02.05.01.02/2025

Valmistelija

Hallintojohtaja Antti Kinnunen, antti.kinnunen@juva.fi, puh. 0400 121 261

Päätösesitys

Kunnanjohtaja Mervi Simoska:
Kunnanhallitus päättää sijoittaa Kiinteistö Oy Lammentaustan SVOP rahastoon 100.000 euroa.

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että

- Kunnan myöntämä pääomalaina, määrältään 100.000 euroa, siirretään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP-rahasto);
- Kunnan myöntämät tilapäislainat, määrältään 435.000 euroa siirretään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP-rahasto);
- todetaan, että järjestely toteutetaan velkojen pääomittamisena ilman uusien osakkeiden antamista;
- kunnanhallitus valtuutetaan hyväksymään järjestelyn tarkemmat ehdot sekä allekirjoittamaan tarvittavat asiakirjat.

Päätös

Katja Tuovinen ilmoitti olevansa Kiinteistö Oy Lammentaustan hallituksen jäsenenä esteellinen asiassa (yhteisöjääviys, hallintolaki 28.1 § 5. kohta), ja poistui kokouksesta keskustelun ja päätöksenteon ajaksi.

Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Selostus

Kiinteistö Oy Lammentausta on jättänyt kunnalle 1.12.2025 avustushakemuksen, jossa pyydetään Juvan kunnalta 200.000 euron avustusta. Yhtiö on kunnan 100 %:sti omistama vuokrataloyhtiö. Hakemusta perustellaan syntyneellä kiinteistöjen korjausvelalla ja matalasta käyttöasteesta johtuvista talousvaikeuksilla. Avustusta käytettäisiin kattoremonttiin ja tulevien purkuhankkeiden suunnittelukustannuksiin.

Asiaa on valmisteltu yhteistyössä yhtiön johdon ja tilintarkastajan kanssa. Yhtiö teetti maaliskuussa 2026 riskienhallinnan asiantuntijayritys Operandi Oy:llä korkoriskien hallinnan arviointiprojektin. Tilinpäätöksessä vuodelta 2025 yhtiön oma pääoma oli 426.300,29 euroa ja vieras pääoma 5.207.253,37 euroa.

Yhtiön taseen vieras pääoma sisältää kunnan vuonna 2012 myöntämän pääomalainan 100.000 euroa ja yhteensä 435.000 euroa kunnan

myöntämiä lyhytaikaisia luottoja, joista on tehty kunnanvaltuuston päätökset 9.11.2009 § 75 ja 8.11.2010 § 60. Kunta on myöntänyt 2.4.2016 lainoille vapautuksen lyhennyksistä ja osittaisen vapautuksen koronmaksusta vuosille 2017–2019. Kunnanvaltuusto vapautti yhtiön 16.11.2020 § 48 lyhennyksistä ja koroista vuosina 2021–2031. Yhtiö esitti kunnanvaltuustolle tilannekatsauksen toiminnastaan 13.4.2026.

Talousarviossa vuodelle 2026 Koy Lammentaustalle on asetettu tavoitteeksi 85 % käyttöaste pitkällä aikavälillä. Sen tavoittamiseksi tarvitaan tarpeettomien kiinteistöjen purkamista tai myymistä sekä jäljelle jäävän huoneistokannan hyvästä kunnosta huolehtimista. Yhtiö osallistuu osaltaan kunnan strategian toteuttamiseen tarjoamalla hyvälaatuisia asumispalveluja.

Pääomarakenteen korjaamiseksi on suunniteltu, että kunnan yhtiölle myöntämä pääomalaina sekä muihin velkoihin kirjatut lainat siirretään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP-rahasto). Järjestelyn tavoitteena on vahvistaa yhtiön omaa pääomaa, parantaa vakavaraisuutta ja omavaraisuusastetta sekä selkeyttää yhtiön taserakennetta ja rahoitusasemaa. Yhtiön omavaraisuusaste oli vuoden 2025 tilinpäätöksessä 7,6 %. Suunnitellulla järjestelyllä omavaraisuusaste nousisi laskennallisesti 18,5 %:iin. Käytännössä yhtiö joutuu lisäämään jonkun verran lyhytaikaista lainarahoitusta kuluvana vuonna. Alle 10–15 % omavaraisuusastetta kunnallisessa vuokrataloyhtiössä voidaan pitää kohonneen rahoitusriskin merkinä varsinkin muuttotappioalueilla.

Järjestelyssä kunnan saatavat yhtiöltä muutetaan yhtiön omaksi pääomaksi ilman uusien osakkeiden antamista. Kyse ei ole uudesta rahasuorituksesta, vaan olemassa olevien lainasaamisten pääomittamisesta. Järjestelyn jälkeen kyseiset velat poistuvat yhtiön vieraasta pääomasta ja ne kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ilman rahasuoritusta tehtävä pääomitus ja kunnanhallituksen päätöksellä tehtävä rahasisjoitus sijoitetaan erillisiin rahastoihin yhtiön taseessa.

Kunnan yhtiölle myöntämän pääomalainan määrä on 100.000 euroa ja muihin velkoihin kirjattujen lainojen määrä yhteensä 435.000 euroa. Kokonaisuudessaan SVOP-sijoitukseksi muutettavien lainojen määrä on 543.000 euroa. Muutoksen jälkeen yhtiön taseeseen jää 501.620 euron suuruinen ns. tertiäärilaina, jonka takaisinmaksu voi tapahtua vasta ARA:n myöntämien lainojen takaisinmaksun jälkeen.

Kunnan talousarvion 2026 investointiosassa on 100.000 euron suuruinen määräraha osoitettuna osakepääomasijoituksiin. Määrärahasta tehtävällä sijoituksella saadaan yhtiön kassaan rahaa näköpiirissä oleviin remontti- ja suunnittelukustannuksiin. Korkoriskiprojektin raportin mukaan yhtiö voi lisäksi kattaa tarvittavia korjauskuluja

lyhytaikaisella kuntayritystodistuslainalla. Kuntarahoitus Oyj:n yritystodistusohjelmassa on riittävä määrä limittä vapaana.

Järjestelyllä pyritään turvaamaan yhtiön pitkän aikavälin toimintaedellytykset ja mahdollistamaan yhtiön talouden tasapainoinen kehittäminen. Samalla järjestely parantaa yhtiön edellytyksiä vastata tuleviin korjaus- ja investointitarpeisiin sekä ulkopuolisten rahoittajien vakavaraisuusvaatimuksiin.

Juridinen arviointi

Kuntalain mukaan kunta voi omistajapolitiikkansa mukaisesti tehdä pääomasijoituksia tytäryhteisöihinsä, mikäli toimenpiteelle on kuntakonsernin kokonaisedun näkökulmasta hyväksyttävä peruste. Kunnan toiminnan tulee perustua kuntalain 1 §:n mukaiseen kunnan asukkaiden hyvinvoinnin ja alueen elinvoiman edistämiseen sekä 7 §:n mukaiseen toimialaan.

Kunnan omistaman vuokrataloyhtiön toiminta liittyy kunnan asumispolitiikan toteuttamiseen ja kuntalaisten asumisedellytysten turvaamiseen, minkä vuoksi toiminta kuuluu lähtökohtaisesti kunnan toimialaan. SVOP-sijoituksella vahvistetaan kunnan kokonaan omistaman yhtiön vakavaraisuutta ja turvataan yhtiön toimintaedellytyksiä pitkällä aikavälillä.

Kuntalain 129 §:n näkökulmasta järjestelyssä ei ole kyse uuden lainan tai takauksen myöntämisestä eikä sellaisen taloudellisen riskin ottamisesta, joka vaarantaisi kunnan kyvyn vastata lakisääteisistä tehtävistään. Järjestelyllä muutetaan kunnan olemassa olevia saatavia yhtiön omaksi pääomaksi.

Koska kyseessä on kunnan kokonaan omistama yhtiö, järjestely ei muuta omistussuhteita eikä aiheuta yksityisen toimijan suosimista kunnan omistusrakenteessa.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan valtiontueksi katsotaan julkisista varoista myönnettävä valikoiva taloudellinen etu, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua ja vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Arvioitaessa kunnan pääomitustoimenpiteitä valtiontukisääntelyn näkökulmasta keskeinen arviointiperuste on markkinataloustoimija-periaate (Market Economy Operator Principle, MEOP). Sen mukaan julkisen omistajan toimenpide ei ole valtiontukea, mikäli yksityinen markkinaehtoisesti toimiva sijoittaja voisi vastaavassa tilanteessa tehdä saman ratkaisun.

Riskienhallinnan näkökulmasta yhtiö ei ole tällä hetkellä sellaisissa taloudellisissa vaikeuksissa, mikä tekisi järjestelystä kiellettyä taloudellisissa vaikeuksissa olevan yrityksen tukemista. EU:n valtion-

tukisääntelyn mukaan osakeyhtiön katsotaan olevan taloudellisissa vaikeuksissa, jos se on menettänyt yli puolet merkitystä osakepääomastaan kertyneiden tappioiden vuoksi.

Nykyisellä kehityksellä ja pääomarakenteella yhtiö olisi kuitenkin ajautumassa tällaisiin vaikeuksiin muutaman vuoden kuluessa. Päänettävänä oleva pääomajärjestely parantaa yhtiön mahdollisuuksia tehdä korjaavia toimenpiteitä, kuten kohteiden myymistä tai purkamista. Niihin tulee liittymään alaskirjauksia yhtiön taseessa.

Kokonaan kunnan omistaman vuokrataloyhtiön vakavaraisuuden vahvistamista voidaan pitää omistajaohjaukseen kuuluvana konsernierakenteen järjestelynä erityisesti silloin, kun tavoitteena on turvata yhtiön jatkuvuus, rahoitusasema ja kyky vastata lakisääteisiin tai kunnan strategiaan asumistavoitteisiin.

Arvioinnissa merkitystä on lisäksi sillä, harjoittaako yhtiö toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla. Koy Lammentausta toimii paikallisilla asuntomarkkinoilla ilman vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Yhtiön asuntojen vuokrataso vastaa paikallista hintatasoa.

Järjestelyn voidaan kokonaisuutena arvioida olevan kuntakonsernin sisäinen taserakenteen vahvistamiseen liittyvä omistajatoimenpide, jonka ensisijaisena tavoitteena on yhtiön vakavaraisuuden ja toimintaedellytysten turvaaminen.

Kunnanhallitukselle esitettävä sijoitus rahoitetaan talousarvion investointiosan kustannuspaikasta 9101 tililtä 1201 ”varaudutaan osakepääoman korotuksiin”.