

Luumäen Asunnot Oy:n tertiäärilainan anteeksiantaminen tai muuntaminen oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi

Khall 28.04.2025 § 63

Valmistelija

Hallintojohtaja Kaisa Kausto-Uski
puh. 040 189 3340
etunimi.sukunimi@luumaki.fi

Kunnanhallitus käsittelee tämän kokouksen edellisessä asiakohdassa Luumäen Asunnot Oy:n omistajaohjauspyyntöä yhtiön omistamilla kiinteistöillä osoitteessa Laukuslahdentie 2 (kiinteistötunnus 441-411-1-224, pinta-ala 5646 m²) ja Korkearannantie 16 (kiinteistötunnus 441-419-1-246, pinta-ala 4300 m²) sijaitsevien vuokratalojen purkamisesta.

Purettavaksi suunniteltuja kohteita rasittavat Luumäen kunnalta olevat tertiäärilainat yhteensä 75 453,00 €. Luumäen Asunnot Oy:n esittää, että kunta antaisi tertiäärilainat anteeksi. Vastaavasti yhtiö tarjoaa kunnalle talojen sijaintikiinteistöjä liittymiseen.

Luumäen Asunnot Oy toimitti 15.3.2025 kaupanvahvistaja Jukka Rusasen arviolausunnon, jonka mukaan kiinteistöjen yhteenlaskettu arvo on 50 350 € (+/- 10 %), josta
kiinteistön 441-411-1-224, Laukuslahdentie 2, osuus on 28 850 €
ja
kiinteistön 441-419-1-246, Korkearannantie 16, osuus on 21 500 €.

Kiinteistöjen arvalainoitukseen liittyvät käyttötarkoituusrajoitukset päättyvät Korkearannantiellä 2029 ja Laukuslahdentiellä 2027.

Kiinteistöt sijaitsevat Jurvalan taajamassa asemakaavassa Ar-alueeksi määritellyllä alueella (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Sijainti on alueen kehittämisen kannalta kunnalle merkityksellinen, vaikka kunnalla ei ole välitöntä tarvetta kiinteistöille. Kunta on näillä perusteilla hankkinut omistukseensa kiinteistön 441-419-1-214, joka sijaitsee osoitteessa Korkearannantie 3 (Khall 2.12.2024 § 180).

Tertiäärilaina (ns. kolmoissijalaina) on kunnan antamaa lainaa, joka on tarvittu aravakohteissa omarahoitusosuuden kattamiseksi. Koska laina on annettu kohteen omarahoitusosuuden kattamiseksi, lainaa ei saa lyhentää ennen kuin aravalaina on maksettu pois. Luumäen Asunnot Oy on ilmoittanut maksaneensa tertiäärilainoihin sidotut aravalainat pois vuonna 1999.

Käytännössä Luumäen Asunnot Oy:n ehdotus tarkoittaa, että yhtiö luovuttaisi kiinteistöjen omistusoikeuden kunnalle ja lyhentäisi tertiäärilainaa luovutushinnalla. Tämä jälkeen kunta antaisi anteeksi lainan jäljelle jäävän pääoman 25 103 €.

Luumäen Asunnot Oy:n kanssa käydyissä keskusteluissa yhtiö on ehdottanut vaihtoehtoiseksi toimintatavaksi jäljelle jäävän velan pääoman muuntamista oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi SVOP-rahastoon. Yhtiölle ratkaisu on verotuksellisest edullisempi kuin vapaaehtoinen velan anteeksianto, josta muodostuisi maksukykyiselle yhtiölle verotettavaa tuloa. Kunnan kannalta ratkaisu on periaatteessa edullisempi kuin velan anteeksianto, koska velan pääomaa ei menetetä, vaan se muuntuu sijoitukseksi.

Riippumatta toteuttamistavasta järjestely edellyttää kunnassa lisätalous-arvion laatimista. Myös SVOP-järjestelyllä on tulosvaikutus kunnan taloudessa, koska saamisten arvon alennus tulee kirjata tulosvaikutteisesti riippumatta siitä, että osakkeiden arvon korotus tapahtuu kunnan taseen sisällä.

Luumäen Asunnot Oy:n hallitus vastaa siitä, että menettely on yhtiön edun mukainen eikä loukkaa muiden velkojien oikeuksia. Luumäen Asunnot Oy vastaa kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten purkukustannuksista.

Esittelijä Vt. kunnanjohtaja Könönen Kai

Ehdotus Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Luumäen Asunnot Oy:n kiinteistöihin 441-411-1-224 ja 441-419-1-246 kohdistuvien tertiäärilainojen osittaiseksi maksuksi sanottujen kiinteistöjen luovutuksen kunnalle arviolausunnon mukaisella tonttimaan hinnalla 50 350 € sillä edellytyksellä, että Luumäen Asunnot Oy vastaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten purkamisesta;

päättää tertiäärilainan jäljelle jäävän pääoman 25 103 € muuntamisesta oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi yhtiön kanssa sovittavalla tavalla ja valtuuttaa hallintojohtajan solmimaan tämän sopimuksen yhtiön kanssa.

Ennan asian käsittelyä Anne Marttila-Inkilä, Antero Pesu, Päivi Kärmeniemi ja Mikko Hiltunen ilmoittivat esteellisyydestään (Hallintolaki 28.1 § 5-kohta) ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Päätös Ehdotuksen mukaan.

Anne Marttila-Inkilä, Antero Pesu, Päivi Kärmeniemi ja Mikko Hiltunen palasivat jatkamaan kokousta.

Kvalt 26.05.2025 § 17
60/02.00/2023

Ehdotus Valtuusto hyväksyy Luumäen Asunnot Oy:n kiinteistöihin 441-411-1-224 ja 441-419-1-246 kohdistuvien tertiäärilainojen osittaiseksi maksuksi sanottujen kiinteistöjen luovutuksen kunnalle arviolausunnon mukaisella tonttimaan hinnalla 50 350 € sillä edellytyksellä, että Luumäen Asunnot Oy vastaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten purkamisesta;

päättää tertiäärilainan jäljelle jäävän pääoman 25 103 € muuntamisesta oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi yhtiön kanssa sovittavalla tavalla ja valtuuttaa hallintojohtajan solmimaan tämän sopimuksen yhtiön kanssa.

Ennen asian käsittelyä Anne Marttila-Inkilä, Antero Pesu, Päivi Kärmeniemi ja Mikko Hiltunen ilmoittivat esteellisyydestään ja poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Hallintolaki 28.1 § 5-kohta)

Todettiin, että teknisenä korjauksena valmistelutekstistä poistetaan lause

” tekstin ulkopuolelta huomautus: tähän voi hakea kunnan avustusta, kun on tiedossa Aran avustuksen määrä ja yhtiölle jäävät kustannukset” ja korjataan kiinteistön Korkearannantie 16 kiinteistötunnukseksi 441-419-1-246.

Päätös

Ehdotuksen mukaan.

Anne Marttila-Inkilä, Antero Pesu, Päivi Kärmeniemi ja Mikko Hiltunen palasivat jatkamaan kokousta.