**Kiinteistö Oy Itätuulen tervehdyttäminen**

**Kaupunginhallitus 12.05.2025 § 186**

**Valmistelu**

Talouspalvelut, talouspäällikkö Katri Heberg 8.5.2025

Kiinteistö Oy Itätuulen tervehdyttämistoimenpiteissä oleellinen osa on käyttämättömien tyhjien rakennusten purku. Kiinteistöjen purkuun on saatu purkuakordi, mutta purku ei ole edennyt Itätuulen heikon taloustilanteen vuoksi. Itätuuli on esittänyt kaupungille avustushakemuksen purkujen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Tarve on 600 000 – 800 000 euroa.

Yhtiön toiminnan turvaaminen ja talouden vakauttaminen edellyttävät tervehdyttämisuunnitelman toteuttamista ja käyttämättömien tyhjien rakennusten purkua. Tyhjillään olevan rakennuksen vuosikustannukset ovat n. 100 000 euroa/vuosi. Kiinteistö Oy Itätuulen tilanne johtuu mm. epärealistisesta lainanhoitosuunnitelmasta ja pienentyneestä käyttöasteesta.

Kaupungin antamat lainat ja takaukset Itätuulelle:
- lyhytaikainen laina 200 000 euroa, erääntyy 10.2.2026
- Pääomalainat yhteensä 1 019 720,39, erääntyvät muita velkoja huonommalla etuoikeudella
- Aravalainat, (kyseessä on ns. kahdenkertainen velkasuhde, jolloin Valtiokonttori hoitaa lainojen velkomisen kunnilta ja lainan myöntänyt kunta vastaa kunnan ja lainansaajan väliseen velkasuhteeseen liittyvistä tehtävistä) yhteensä 2 755 137 70 euroa, erääntyvät 2028-2037
- Takaukset 2 131 081,37 euroa, erääntyvät 2039-2050
- Näiden lisäksi on huomioitava Itätuulen omat lainat Valtionkonttorilta yms. jotka tulevat näiden vastuiden lisäksi Itätuuli Oy:lle. Kokonaisvastuuta Itätuulen lainojen osalta on n. 9,8M€. Näiden lisäksi on huomioitava purkukustannukset 5,3M€.

Kaupunki on selvittänyt eri vaihtoehtoja Itätuulen rahoitustilanteen ratkaisemiseksi. Eri rahoitusvaihtoehtojen käyttämistä säätelee lainsäädäntö ja EU:n valtiotukisäännökset.

Kuntalain 129 § säätelee lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antamista seuraavasti: 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 vastavakuuksilla. Kuntalain 129 §:n 2 mom. mukaan kunta voi myöntää lainan, takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Kiinteistö Oy Itätuuli on kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö.

Valtiontukisääntelyn mukaan yritykselle ei saa antaa tukea, joka vääristäisi tai uhkaisi vääristää kilpailua. Lainaehtojen tulee olla markkinaehtoisia, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua. Lisäsijoitustoimenpiteet tappiolliseen yhtiöön voivat olla markkinaehtoisia, mikäli niillä kyetään tervehdyttämään yhtiön talous ja suojaamaan kunnan yhtiöön aiemmin tekemien pääomasijoitusten säilyminen. Valtiontuki-

säätelyn mukaan julkiseksi tueksi ei katsota sellaista kunnan yhtiöön tekemää sijoitusta, joka on tehty yksityiseen sijoittajaan verrattavissa olevissa olosuhteissa:
- sijoitukselle odotetaan tuottoa, joka voi muodostua yhtiön osakkeen arvon kohoamisesta tai osinkotuotosta
- yhtiön taloudellinen tilanne on perusteellisesti selvitetty ja taloudellisissa vaikeuksissa olevaan yhtiöön suhtaudutaan varauksella
-sijoitus turvaa yhtiöön aikaisemmin tehdyt panostukset.

Myös kaupungin omalle yhtiölleen tekemät sijoitukset kuuluvat EU:n valtiontukisääntelyn piiriin, joten sijoitusta on arvioitava myös tältä osin. Kysymys ei ole ilmoitusvelvollisuuden alaisesta tuesta, jos se on markkinaehtoinen eli kaupungilla on perusteltuja tuotto-odotuksia omalle pääomalle.

Kaupungin yhtiölle myöntämä antolaina, edesauttaisi toteutettavia purkuja mutta lainan lyhennykset ja korkokustannukset toisivat lisäpainetta yhtiön lähivuosien talouden hallintaan.

Muita vaihtoehtoja ovat pääomalaina tai pääomasijoitus.

Riittävä oma pääoma on edellytys taloudellisista velvoitteista selviytymiseen pitkällä aikavälillä.

Yhtiön omaa pääomaa voidaan vahvistaa tekemällä pääomasijoitus vastikkeetta joko yhtiön osakepääomaan tai vapaaseen omaan pääomaan eli yleensä yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP-rahasto). Kaupungin näkökulmasta yksinkertaisin tapa sijoittaa varoja yhtiöön on tehdä sijoitus SVOP-rahastoon, koska osakepääoman korottamisen yhteydessä osakepääoman korotus on ilmoitettava kaupparekisteriin rekisteröitäväksi. Lisäksi varojen palauttaminen on aikanaan helpompaan SVOP-rahastosta kuin osakepääomasta.

SVOP-rahasto on yritykseen tehty oman pääoman mukainen sijoitus, jossa yrityksen osakas tai muu taho lainaa yritykselle rahaa korottomasti. SVOP voi olla vastikkeellinen, jos esimerkiksi annetaan uusia osakkeita osakeannissa, tai vastikkeeton, jolloin omistaja ei saa vastikkeeksi yhtiön osakkeita tai muuta vastiketta. SVOP -sijoituksesta on suositeltavaa tehdä sopimus sijoittajan ja yhtiön välillä, minkä lisäksi myös yhtiön hallituksen tulee päättää SVOP-rahoituksen vastaanottamisesta yhtiöön. SVOP-rahastosta säädetään osakeyhtiölain 8:2 §:ssä.

SVOP- rahastosta voidaan joustavasti palauttaa varoja osakkaille edellyttäen, että yhtiössä on voitonjakokelpoisia varoja, eikä SVOP:in palauttamiseen ole sovittu mitään eritysehtoja. Varat maksetaan yhtiön osakkeenomistajille heidän omistussuhteidensa mukaisesti (ellei yhtiöjärjestys määrää muuta), riippumatta siitä kuka lainan (sijoituksen) on antanut. SVOP -rahaston varojen jaosta päättää yhtiökokous hallituksen esityksen pohjalta. Koska sijoitus SVOP -rahastoon on oman pääoman ehtoinen, noudatetaan rahastosta jaettaviin varoihin osakeyhtiölain 13:1 §:n varojen jakamiseen liittyviä säännöksiä. Varojen palautuksesta päätetään yhtiökokouksessa hallituksen esityksen pohjalta yhtiön voitonjakokelpoisten varojen (vapaan oman pääoman) puitteissa.

Pääomalainaa on mietitty yhtenä vaihtoehtona. Koska kirjanpito-säännösten mukaan pääomalaina tulee merkitä vieraan pääoman eräksi, pääomalaina ei lisää yhtiön omaa pääomaa, mikä olisi tärkeää, koska yhtiön oman pääoman tilanteella on vaikutusta yhtiön sidosryhmiin nähden. Oman pääoman tilanne kertoo paljonko yhtiöllä käytännössä on puskuria

mahdollisia epäsuotuisia jaksoja kohtaan.

Pääomalaina lisätään osakeyhtiölain perusteella laskennallisesti omaan pääomaan vain arvioitaessa oman pääoman menettämiseen liittyvää rekisteröintivelvollisuutta. Pääomalaina on maksettava takaisin lainan antajalle ennen kuin yhtiö voi jakaa voitonjakokelpoisia varoja osinkoina. Osakeyhtiölain 12 luku § 1 mukaan pääomalainan pääoma ja korko saadaan maksaa lainan antajalle yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Myös pääomalainan myöntämisessä on otettava huomioon EU:n valtiontukisääntely ja kuntalaki.

**EU:n valtiontukisäännösten ja kuntalain edellytysten täyttyminen Itätuulen oman pääoman vahvistamisessa**

Huomioiden yhtiön tulevaisuuden näkymät sekä sen, että ilman pääomittamista yhtiöön aikaisemmin tehdyt sijoitukset menettäisivät arvonsa, esitettyä pääomittamista voidaan pitää markkinaehtoisena toimena. Yhtiön taloudellinen tilanne on perusteellisesti selvitetty ja yhtiöön suhtaudutaan varauksella. Sijoituksella kuitenkin turvataan yhtiöön aikaisemmin tehdyt panostukset.

Pääomasijoitus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Pääomasijoituksiin ei sisälly mitään vakuusvaateita eli yhtiö ei anna oman pääoman ehtoiselle rahoitukselle vakuuksia.

Vuoden 2025 talousarvion investointiosassa ei ole varauduttu Itätuulen oman pääoman vahvistamiseen kaupungin pääomasijoituksella, joten investointiosaan tulee tehdä tältä osin muutos. Kaupungin on varauduttava sijoituksen rahoittamiseen nostamalla luottoa ulkoiselta rahoittajalta.

Hallintosäännön 81 §:n mukaan **valtuusto** päättää kunnan kokonaisvarallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteista.

**Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se päättää seuraavaa:
- Kemin kaupunki tekee 0,8 miljoonan euron pääomasijoituksen Kiinteistö Oy Itätuulen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon
- vapaan pääoman sijoituksesta tehdään sopimus sijoittajan eli kaupungin ja yhtiön välillä
- talousarvion 2025 investointiosaan lisätään 0,8 miljoonaa euroa Itätuulen pääomasijoitukseen

**Päätös**

Juha  Puro ilmoitti esteellisyytensä (yhteisöjäävi) asian käsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että se päättää seuraavaa:
- Kemin kaupunki tekee 0,8 miljoonan euron pääomasijoituksen Kiinteistö Oy Itätuulen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon
- vapaan pääoman sijoituksesta tehdään sopimus sijoittajan eli kaupungin ja yhtiön välillä
- talousarvion 2025 investointiosaan lisätään 0,8 miljoonaa euroa Itätuulen pääomasijoitukseen

**Kaupunginvaltuusto 09.06.2025 § 84**
**578/02.05.03/2024**

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se päättää seuraavaa:
- Kemin kaupunki tekee 0,8 miljoonan euron pääomasijoituksen Kiinteistö Oy Itätuulen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon
- vapaan pääoman sijoituksesta tehdään sopimus sijoittajan eli kaupungin ja yhtiön välillä
- talousarvion 2025 investointiosaan lisätään 0,8 miljoonaa euroa Itätuulen pääomasijoitukseen.

**Päätös**

Puheenjohtaja Mikko Koivulehto totesi valtuustolle huomioitavaksi, että asian esittelytekstin ensimmäisessä kappaleessa on virheellisesti todettu, että "Kiinteistöjen purkuun on saatu purkuakordi, mutta purku ei ole edennyt Itätuulen heikon taloustilanteen vuoksi."
Tekstin tulisi olla "Kiinteistöjen purkuun haetaan purkuakordia, mutta purkua ei ole mahdollista toteuttaa ilman kaupungin avustusta Itätuulen heikon taloustilanteen vuoksi."

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti seuraavaa:
- Kemin kaupunki tekee 0,8 miljoonan euron pääomasijoituksen Kiinteistö Oy Itätuulen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon
- vapaan pääoman sijoituksesta tehdään sopimus sijoittajan eli kaupungin ja yhtiön välillä
- talousarvion 2025 investointiosaan lisätään 0,8 miljoonaa euroa Itätuulen pääomasijoitukseen.