
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljän Talojen esitys Valtiokonttorin päätöksen perusteella korkomuutoksesta

KH 15.08.2022 § 175
102/02.04.03/2022

Kiinteistö Oy Kokemäen Teljän Talojen isännöitsijä on heinäkuussa 2022 lähettänyt kaupungille Valtiokonttorin päätöksen ja esittää, että kaupunki tekisi Valtiokonttorin edellyttämät päätökset.

Kiinteistö Oy Kokemäen Teljän Talot on hakenut Valtiokonttorilta 27.8.2021 päivätyllä hakemuksella, jota on tarkennettu 28.3.2022, lainaehtomuutosta ja viivästyskorkohelpotusta aravalainalleen nro 1300-10010 sekä talouden tervehdyttämisavustusta 150 000 euroa. Lainalle on haettu lyhennysvapaata 28.2.2022 erääntyneelle lyhennykselle sekä maksuerän pienentämistä hakemuksessa yksilöidyllä tavalla.

Yhtiö on perustellut hakemusta vuokra-asuntojen käyttöasteongelmista johtuneilla taloudellisilla haasteilla sekä yhtiön kohteiden laajoilla korjausveloilla.

Valtiokonttori on 27.4.2022 päättänyt hyväksyä vuosimaksulainan 1300-10010 muuttamisen kiinteäehtoiseksi lainaksi, ja 28.2.2022 erääntyneelle maksamattomalle lyhennykselle 37 755,21 euroa myönnetään lyhennysvapaata ja lainaa lyhennetään 31.8.2022 alkaen uuden lyhennysohjelman mukaisesti.

Valtiokonttori on myös vapauttanut yhtiön myös viivästyskorkojen maksamisesta.

Valtiokonttorin päätöksen voimaantulossa on myös Kokemäen kaupunkia koskeva ehto. Lain aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa (1023/2002) 8 §:n mukaan lainaehtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana. Valtiokonttorin edustajan kanssa käydyssä sähköposti-/puhelinkeskusteluissa on selvinnyt, että näillä omilla varoilla tarkoitetaan kaikkia omia varoja eli muun muassa osakepääomaa, rakennusrahastoa, sijoitetun vapaan pääoman rahastoa, pääomalainaa, niin sanottua tertiäärilainaa, rahalaitoslainaksi konvertoitua tertiäärilainaa sekä mahdollisia avustuksia. Lisäksi päätöksen mukaan yhtiön omiin varoihin sisältyviä tertiäärilainoja tai pääomalainoja ei myöskään saa lyhentää aravalainojen laina-aikana.

Kokemäen kaupunki on myöntänyt yhtiölle edellä kuvatun mukaisia lainoja seuraavasti:

Kaupungin aikanaan myöntämä ja useasti muutettu tertiäärilaina. Tertiäärilaina on omistajan antama laina, joka on tarvittu omarahoitusosuuden kattamiseksi valtion asuntolainoitettussa kohteessa. Lainojen pääoma on 31.12.2021 yhteensä 167 983,74 euroa ja korko on 2 %. Lainaehtojen mukaan ko. lainojen lyhennykset alkavat sen jälkeen, kun Valtiokonttorin yhtiölle myöntämä laina on tullut kokonaisuudessaan maksetuksi.

Kaupunki on myöntänyt yhtiölle vuonna 2018 yhteensä 640 000 euron pääomalainan. Lainan korko on 0 %. Pääomalainan takaisinmaksua tarkastellaan vuosittain. Käytännössä takaisinmaksumahdollisuutta ei ole nyt olemassa.

Lisätietoja antaa	Talousjohtaja Tauno Mäkinen, puh. 040 488 6120.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. olla perimättä korkoa Kiinteistö Oy Teljän Taloille myöntämästään tertiäärilainasta vuosien 2022–2026 aikana;2. olla vaatimatta tertiäärilainaan ja pääomalainaan liittyviä lainanlyhennyksiä vuosien 2022-2026 aikana.
Käsittely	Tauno Mäkinen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.
Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. olla perimättä korkoa Kiinteistö Oy Teljän Taloille myöntämästään tertiäärilainasta vuosien 2022-2026 aikana;2. olla vaatimatta tertiäärilainaan ja pääomalainaan liittyviä lainanlyhennyksiä vuosien 2022-2026 aikana.