

Kiinteistö Oy Toivakanhakan esitys taloudellisista tukitoimista vuodelle 2024

Kh 27.11.2023 § 260

Valmistelija

Vt. kunnanjohtaja Touko Aalto, 040 5169 332, talous- ja hallintosuunnittelija Henna Breilin, 040 5908 235

Kiinteistö Oy Toivakanhaka on lähettänyt 17.11.2023 kunnalle esityksen taloudellisista tukitoimista vuodelle 2024, joilla parannetaan kiinteistö Oy:n taloudellisia mahdollisuuksia toimia.

Kiinteistö Oy Toivakanhaka esittää omistajilleen, että omistaja myöntäisi vapautuksen vuoden 2024 lainanlyhennyksistä ja korkojen maksusta sekä myöntäisi kiinteistöosakeyhtiölle de minimis -avustuksen.

Syy esitykselle on Kiinteistö Oy:n heikko taloudellinen tilanne. Ilman taloudellisia tukitoimia Kiinteistö Oy Toivakanhakan on mahdotonta pärjätä vuonna 2024.

De minimis -tuki

De minimis -tuki on yrityksille myönnettävää julkista tukea, jota säätelee Euroopan komission asetus (EU) Nro 1407/2013. Tuki voi olla rahoitusta tai muuta etuutta, esimerkiksi verohelpotus, korkotuki, osin tai kokonaan ilmainen koulutus tai muu palvelu, joka tarjotaan rajatulle yritysjoukolle.

EU on katsonut, että tuki on määrältään niin pieni, ettei se vääristä kilpailua tai vaikuta vahingollisesti EU:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tämän vuoksi tuki on nimeltään "vähämerkityksinen tuki eli de minimis".

Suomessa de minimis -tukea myöntävät Business Finlandin lisäksi esimerkiksi kunnat, maakuntien liitot, ministeriöt, Finnvera ja ELY-keskukset. Jokainen tukea myöntävä organisaatio ilmoittaa päätöksessään de minimis -tuen määrän.

EU-asetuksen mukaan yritys voi saada de minimis -tukea enintään 200000 euroa kuluvaan ja kahden edellisen verovuoden aikana. Maantiekuljetusten alalla toimivalle yritykselle de minimis -tuki voi olla enintään 100 000 euroa kuluvaan ja kahden edellisen verovuoden aikana. Mukaan otetaan aina kunakin vuonna myönnetty tuki eli ajankohta, kun yritykselle on annettu laillinen oikeus tukeen. Sillä ei ole merkitystä, milloin tukea on haettu tai milloin se on maksettu.

Yhtiön saama de minimis -tuki

Yhtiö on toimittanut kirjallisen lausunnon saamastaan de minimis –avustuksesta.

Toivakan kunta on myöntänyt de minimis -avustuksia yhteensä 180 000 euroa. Vuonna 2021 kunta myönsi avustuksena 70 000 euroa ja 110 000 euroa vuonna 2023.

Yhtiölle on myönnetty lainojen lyhennysvapaata vuosina 2021, 2022 ja 2023. Vuosina 2021-2023 korkokuluja on kerääntynyt yhteensä 23.772,90 euroa.

TEM:n oppaassa de minimis-tuesta todetaan näin:

Jos de minimis -tukea myönnetään julkisomisteiselle yritykselle, tuen kasautumista tarkasteltaessa ei tarvitse ottaa huomioon muiden kyseisen julkisyhteisön omistamien yritysten de minimis -tukia, jos yritysten välillä ei ole muuta sidosta kuin julkinen määräysvalta. Jos esimerkiksi kuntaomisteiselle yhtiölle myönnetään de minimis -tukea, huomioon ei oteta muiden kyseisen kunnan omistamien yhtiöiden saamia de minimis -tukia, elleivät yritykset muodosta "yhtä yritystä" muun sidossuhteen perusteella (esimerkiksi kuntaomisteisen yrityksen ja sen tytäryrityksen de minimis -tuet lasketaan yhteen).

Omistajaohjaus

Toivakan kunnan konserniohjeen luvun 5 mukaan valtuusto asettaa talousarviossa tytäryhteisöille toiminnan ja talouden tavoitteita, jotka on johdettu kuntastrategiasta ja siihen liittyvästä omistajapolitiikasta sekä yhteisön liiketoiminnasta. Konsernijohto neuvottelee tytäryhteisöjen kanssa asetettavista tavoitteista ennen niiden lopullista hyväksymistä. Yhteistyön tuloksena asetetuilla tavoitteilla pyritään varmistamaan, että tytäryhteisöjen toiminta on kuntakonsernin kokonaisedun mukaista. Tytäryhteisöjen taloussuunnitelmien tulee perustua valtuuston niille asettamiin tavoitteisiin. Tytäryhteisön hallitus vastaa asianmukaisen taloudenhoidon järjestämistä.

Konsernijohto pyrkii tukemaan asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Kunnan talousarviossa ja suunnitelmassa tulee ottaa huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet. Tätä varten tytäryhteisöjen hallitusten tulee toimittaa kuntaan sen edellyttämät tiedot tytäryhteisöjen tulos-, rahoitus- ja investointisuunnitelmista sekä yhteisöjen toimintaan liittyvistä olennaisista riskeistä ja epävarmuustekijöistä. Tämän lisäksi tulee toimittaa tietoja mm. tulevista konserni- ja yhtiöjärjestelyistä, merkittävistä muutoksista liiketoiminnassa ja toimialassa sekä merkittävistä sitoumuksista konsernijohtoon tarkemmin määrittelemällä tavalla.

Toivakan kunnan hallintosäännön 26 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan omistajaohjauksesta. Kuntalain 46 §:n mukaan omistajaohjaus tarkoittaa toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä myötävaikuttaa yhtiön ja muun yhteisön hallintoon ja toimintaan. Toimenpiteet voivat liittyä ainakin perustamissopimukseen, yhtiöjärjestysmääräyksiin, muihin sopimukseen, henkilövalintoihin, ohjeiden antamiseen kuntaa eri yhteisöissä edustaville henkilöille sekä muuhun kunnan määräysvallan käyttöön. Omistajaohjauksella on huolehdittava siitä, että kunnan tytäryhteisön toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus.

Omistajastrategia

Kunnanvaltuusto hyväksyi 3.4.2023 Toivakan kunnan omistajapolitiittiset linjaukset ja omistajastrategiat.

Tehtävä	Turvata Toivakan kunnan alueen monipuolinen ja kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta.	Omistamisen tarkoitus: pienessä kunnassa yksityiset vuokra-asuntomarkkinat ovat vähäiset, jonka vuoksi kuntaomisteista markkinaa tarvitaan asuntotarjonnan moottoriksi.
Omistajastrateginen tahtotila	Toimivien vuokra-asuntomarkkinoiden avulla tuetaan kunnan elinvoiman ja kasvun edellytyksiä kuntastrategian mukaisesti. Yhtiötä tulee kehittää ja sen mainetta parantaa.	Omistajan tahtona on turvata yhtiön taloudelliset ja rakenteelliset edellytykset selviytyä asuntotuotannosta sekä pystyä investoimaan myös uudisrakentamiseen.
Omistamisen riskit	Omistamiseen liittyy taloudellisia riskejä, joilla vaikutusta myös emon taloudelliseen kantokykyyn.	Riskien minimoimiseksi tarvitaan selkeää omistajaohjausta sekä yhtiön operatiiviselta johdolta monipuolista substanssiosaamista, vastuullista taloudenpitoa, sitoutumista sekä suunnitelmallisuutta.
Kehittämistavoitteet	Kiinteistöjen arvon säilyttäminen pitkäjänteisellä suunnittelulla sekä kiinteistörakenteen sopeuttaminen määrällisesti. Omistaja-arvon kehittyminen.	Yhtiön tervehdyttäminen, joka mahdollistaa yhtiön kehittämisen sekä uudistuotannon. Tämän lisäksi yhtiön tulee kehittää toimintaansa vastaten 2020-luvun vuokra-asuntoyhtiön tarpeisiin.

Esittelijä vt kunnanjohtaja Touko Aalto

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että

1. Kiinteistö Oy Toivakanhakalle myönnetään 76.000,00 euron de minimis -avustus vuonna 2024, jotta yhtiön taloudellinen toimintakyky turvataan vuoden 2024 osalta. Tuen maksamisen ehtona on, että yhtiö laatii esityksen tarvittavista toimista omistajalleen siitä, miten yhtiö saatetaan liiketoimikelpoiseksi ja taloudellisesti vakaalle pohjalle. Yhtiö toimittaa omistajalleen kustannuslaskelmat sisältävän ja aikataulutetun kokonaisesityksen tarvittavista toimista helmikuun loppuun 2024 mennessä.
2. Kiinteistö Oy Toivakanhakalle myönnetään lyhennysvapaata vuoden 2024 lainanlyhennyksistä.

Käydyn keskustelun jälkeen vt. kunnanjohtaja teki muutosehdotuksen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että

1. Kiinteistö Oy Toivakanhakalle myönnetään 76.000,00 euron de minimis -avustus vuonna 2024, jotta yhtiön taloudellinen toimintakyky turvataan vuoden 2024 osalta. Avustuksen maksamisen ehtona on, että yhtiö laatii esityksen tarvittavista toimista omistajalleen siitä, miten yhtiö saatetaan liiketoimikelpoiseksi ja taloudellisesti vakaalle pohjalle. Yhtiö toimittaa

omistajalleen kustannuslaskelmat sisältävän ja aikataulutetun kokonaisesityksen tarvittavista toimista helmikuun loppuun 2024 mennessä. Avustus maksetaan, kun kunnanhallitus on hyväksynyt kokonaisesityksen.

2. Kiinteistö Oy Toivakanhakalle myönnetään lyhennysvapaata vuoden 2024 lainanlyhennyksistä.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kv 11.12.2023 § 69

Päätösehdotus Kunnanvaltuusto päättää

1. myöntää Kiinteistö Oy Toivakanhakalle 76.000,00 euron de minimis -avustus vuonna 2024, jotta yhtiön taloudellinen toimintakyky turvataan vuoden 2024 osalta. Avustuksen maksamisen ehtona on, että yhtiö laatii esityksen tarvittavista toimista omistajalleen siitä, miten yhtiö saatetaan liiketoimikelpoiseksi ja taloudellisesti vakaalle pohjalle. Yhtiö toimittaa omistajalleen kustannuslaskelmat sisältävän ja aikataulutetun kokonaisesityksen tarvittavista toimista helmikuun loppuun 2024 mennessä. Avustus maksetaan, kun kunnanhallitus on hyväksynyt kokonaisesityksen.

2. myöntää Kiinteistö Oy Toivakanhakalle lyhennysvapaata vuoden 2024 lainanlyhennyksistä.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 27.05.2024 § 84

Valmistelija Vt. kunnanjohtaja Touko Aalto, 040 5169 332, talous- ja hallintosuunnittelija Henna Breilin, 040 5908 235

Kiinteistö Oy Toivakanhaka on lähettänyt 17.11.2023 kunnalle esityksen taloudellisista tukitoimista vuodelle 2024, joilla parannetaan kiinteistö Oy:n taloudellisia mahdollisuuksia toimia.

Kiinteistö Oy Toivakanhaka esittää omistajilleen, että omistaja myöntäisi vapautuksen vuoden 2024 lainanlyhennyksistä ja korkojen maksusta sekä myöntäisi kiinteistöosakeyhtiölle de minimis -avustuksen.

Syy esitykselle on Kiinteistö Oy:n heikko taloudellinen tilanne. Ilman taloudellisia tukitoimia Kiinteistö Oy Toivakanhakan on mahdotonta pärjätä vuonna 2024.

Toivakan kunnanhallituksen 27.11.2023 hyväksymän päätöksen mukaisesti Kiinteistö Oy Toivakahakan 76.000,00 euron de minimis -avustuksen ehtona vuonna 2024 on, että yhtiö laatii esityksen tarvittavista toimista omistajalleen siitä, miten yhtiö saatetaan liiketoimikelpoiseksi ja taloudellisesti vakaalle pohjalle.

Päätöksen mukaan yhtiö toimittaa omistajalleen kustannuslaskelmat sisältävän ja aikataulutetun kokonaisesityksen tarvittavista toimista helmikuun loppuun 2024 mennessä. Avustus maksetaan, kun kunnanhallitus on hyväksynyt kokonaisesityksen. Valtuusto käsitteli ja hyväksyi esityksen 11.12.2023

KOY Toivakanhaka ja Toivakan kunnanhallitus käsitelivät yhteisessä tapaamisessa 18.3.2024 KOY Toivakanhakan hallituksen näkemystä yhtiön tervehdyttämiseksi. Yhtiön hallituksen toimittama esitys ja sen johtopäätökset toimivat kunnanhallituksen ja valtuuston päätösesityksen pohjana. Yhtiön toimittama esitys täyttää de minimis -avustukselle asetetut (27.11.2023) ehdot. Valtuusto on käsitellyt KOY Toivakanhakan hallituksen näkemystä yhtiön tervehdyttämiseksi ja yhtiön hallituksen toimittamaa esitystä valtuuston iltakoulussa 13.5.2024

Esittelijä	vt kunnanjohtaja Touko Aalto
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää laittaa maksuun KOY Toivakanhakan hakeman 76.000,00 euron de minimis -avustuksen, jonka maksuunpanon ehdot KOY on täyttänyt toimittamalla esityksen tarvittavista toimista siitä, miten yhtiö saatetaan liiketoimintakelpoiseksi ja taloudellisesti vakaalle pohjalle.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Kh 19.08.2024 § 120 34/02.07.00/2023	
Valmistelija	vt. kunnanjohtaja Touko Aalto
	Toivakan kunnanhallitus esitti 27.11.2023 valtuustolle, että KOY Toivakanhakalle myönnetään 76.000,00 euron de minimis -avustus vuonna 2024. Avustuksen maksamisen ehtona oli, että yhtiö laatii esityksen tarvittavista toimista omistajalleen siitä, miten yhtiö saatetaan liiketoimintakelpoiseksi ja taloudellisesti vakaalle pohjalle. Yhtiötä edellytettiin toimittamaan omistajalleen kustannuslaskelmat sisältävän ja aikataulutetun kokonaisesityksen tarvittavista toimista helmikuun loppuun 2024 mennessä. Samassa yhteydessä kunnanhallitus esitti valtuustolle, että se myöntää yhtiölle lyhennysvapaata vuoden 2024 lainanlyhennyksistä.
	Kunnanvaltuusto käsitteli ja hyväksyi yksimielisesti hallituksen esityksen 11.12.2023.
	KOY Toivakanhaka ja Toivakan kunnanhallitus käsitelivät yhteisessä tapaamisessa 18.3.2024 KOY Toivakanhakan hallituksen näkemystä yhtiön tervehdyttämiseksi. Yhtiön hallituksen toimittama esitys ja sen johtopäätökset toimivat kunnanhallituksen ja valtuuston päätösesityksen pohjana. Yhtiön toimittama esitys täytti de minimis -avustukselle asetetut

(27.11.2023) ehdot. Valtuusto on käsitellyt KOY Toivakanhakan hallituksen näkemystä yhtiön tervehdyttämiseksi ja yhtiön hallituksen toimittamaa esitystä valtuuston iltakoulussa 13.5.2024.

Kunnanhallitus päätti 27.5.2024 laittaa maksuun KOY Toivakanhakan hakeman 76.000,00 euron de minimis -avustuksen, jonka maksuunpanon ehdot (27.11.2023) KOY on täyttänyt.

Toivakan kunnanhallitus päätti 25.3.2024 muodostaa 600 000 euron pakollisen varauksen Toivakan kunnan tilinpäätökseen vuodelle 2023. Kunta varautui tällä pakollisella varauksella KOY Toivakanhakan saatavien alaskirjaukseen. Päätös perustui KOY Toivakanhakan hallituksen näkemykseen yhtiön tervehdyttämistä.

KOY Toivakanhakan hallitus on 31.5.2024 tehnyt päätöksen anoa Toivakan kunnan myöntämien jäljellä olevien lainojen pääomien ja korkojen anteeksiantoa (vapaaehtoinen akordi).

Toivakan kunnalla on lainasaamisia Kiinteistö Oy Toivakanhakalta 70.430,00 euron pääomalaina, kolmoissijalainat 106.561,37 € vuosilta 1981-1989 (lyhennys 15 v, korko kiinteä 2,0 %, korkopäätös vuodelta 2018) ja 413.000,00 euroa (lyhennys 25 v, korko 6 kk euribor + 0,8 % marginaali). Lainojen pääomien korot 15.11.2024 asti ovat 41.599,25 €. Yhteensä saatavia on 631.590,62 €.

Hakemuksen arviointi

Kunnanvaltuusto hyväksyi 3.4.2023 Toivakan kunnan omistajapolitiittiset linjaukset ja omistajastrategiat. Toivakan kunta tarvitsee KOY Toivakanhakan tarjoamia vuokra-asuntoja turvataksaan alueen monipuolisen ja kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan. Toivakan kunnassa ei ole vaihtoehtoista vuokra-asuntotarjontaa. Toivakan kunnan tahtotilana on tukea toimivien vuokra-asuntomarkkinoiden avulla kunnan elinvoimaa ja kasvun edellytyksiä kuntastrategian mukaisesti. Toivakan kunnan tahtona on turvata vuokra-asuntoyhtiön taloudelliset ja rakenteelliset edellytykset selviytyä asuntotuotannosta sekä pystyä investoimaan myös uudisrakentamiseen. Toivakan kunta pyrkii toimimallaan minimoimaan omistamiseen liittyviä taloudellisia riskejä, ja on sen vuoksi edellyttänyt yhtiöltä esityksiä yhtiön talouden tervehdyttämiseksi. Yhtiön tervehdyttämisen tarkoituksena on mahdollistaa yhtiön kehittäminen, ja yhtiön kehittämisen avulla puolestaan omistajastrategisen tahtotilan toteuttaminen.

Toivakan kunnan omistajapolitiittinen linja sekä omistajastrategia edellyttävät KOY Toivakanhakan tarjoamia asuntoja, joten kunnan tulee torjua yhtiön talouteen kohdistuvat riskit.

Tehtävä	Turvata Toivakan kunnan alueen monipuolinen ja kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta.	Omistamisen tarkoitus: pienessä kunnassa yksityiset vuokra-asuntomarkkinat ovat vähäiset, jonka vuoksi kuntaomisteista markkinaa tarvitaan asuntotarjonnan moottoriksi.
Omistajastrateginen tahtotila	Toimivien vuokra-asuntomarkkinoiden avulla tuetaan kunnan elinvoiman ja kasvun edellytyksiä kuntastrategian mukaisesti. Yhtiötä tulee kehittää ja sen mainetta parantaa.	Omistajan tahtona on turvata yhtiön taloudelliset ja rakenteelliset edellytykset selviytyä asuntotuotannosta sekä pystyä investoimaan myös uudisrakentamiseen.
Omistamisen riskit	Omistamiseen liittyy taloudellisia riskejä, joilla vaikutusta myös emon taloudelliseen kantokykyyn.	Riskien minimoimiseksi tarvitaan selkeää omistajaohjausta sekä yhtiön operatiiviselta johdolta monipuolista substanssiosaamista, vastuullista taloudenpitoa, sitoutumista sekä suunnitelmallisuutta.
Kehittämistavoitteet	Kiinteistöjen arvon säilyttäminen pitkäjänteisellä suunnittelulla sekä kiinteistörakenteen sopeuttaminen määrällisesti. Omistaja-arvon kehittyminen.	Yhtiön tervehdyttäminen, joka mahdollistaa yhtiön kehittämisen sekä uudistuotannon. Tämän lisäksi yhtiön tulee kehittää toimintaansa vastaten 2020-luvun vuokra-asuntoyhtiön tarpeisiin.

Oikeudellinen sääntely

Kuntalain 47 §:n mukaan "omistajaohjauksella on huolehdittava siitä, että kunnan tytäryhteisön toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus."

Kuntalain 129 §:n mukaan "kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä 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. Kunta voi myöntää 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. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Kuntalain § 129 säännös koskee kaikenlaista lainan- ja vakuuksienantoa riippumatta siitä, toimiiko tuen saaja markkinoilla kilpailutilanteessa vai ei. Säännös ei myöskään vapauta ottamasta huomioon EU:n valtioneuvoston sääntelyä silloin kun tuetaan markkinoilla kilpailutilanteessa toimivaa yritystä tai muuta tahoa. Kunnan myöntämät lainat lainaehtoineen eivät ole sellaisia, joita yksityinen rahoittaja ei suostuisi tekemään.

Euroopan unionin oikeuden mukaan valtiontuet yritystoiminnalle ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä (Euroopan unionin toiminnasta tehty sopimus SEUT, 107 artiklan 1 kohta).

Yritykselle myönnettävä julkinen tuki voi antaa sille muihin, kilpaileviin yrityksiin verrattuna valikoivaa taloudellista etua, mikä voi vääristää sisämarkkinoiden toimintaa ja kilpailua.

Julkiset tuet yritystoiminnalle voivat kuitenkin olla sisämarkkinoille soveltuvia, jos niillä edistetään yleistä taloudellista kehitystä ja SEUT-sopimuksessa määriteltyjä tavoitteita. Euroopan komissio on antanut yksityiskohtaisia sääntöjä siitä, millaiset valtiontuet ovat sallittuja ja siitä, millaisia menettelytapoja tukia myönnettäessä tulee noudattaa.

EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan, jos kaikki valtiontuen tunnusmerkit täyttyvät:

- julkisia varoja kanavoidaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin – yrityksellä tarkoitetaan taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta
- etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin
- toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa
- toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan

Toivakan kunta katsoo, että kriteerien kohta kolme ei täyty Toivakan kunnan osalta. Käsitetiedonannossa komissio on tarkentanut sitä, milloin toimenpide ei vaikuta paikallisuutensa vuoksi toimenpiteeseen. Vaikutusalue on toimenpiteellä ensi sijassa paikallinen ja on näyttöä siitä, että toimenpiteellä on enintään marginaalinen vaikutus rajat ylittäviin investointeihin ts. ei houkuttele käyttäjiä muista maista ja alue on sellainen, että kansainvälisiä investointeja ei vuokrataloihin ole odotettavissa.

Esittelijä	vt kunnanjohtaja Touko Aalto
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy KOY Toivakanhakan anomuksen ja myöntää yhtiölle vapaaehtoisen akordin, 631.590,62 euroa. Tällä päätöksellä pyritään tukemaan yhtiön talouden tervehdyttämistä ja varmistamaan sen toiminnan jatkuvuus.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.