

Vuokraoikeuden kauppakirja / Virkkulankylä Oy:n konkurssipesä

Khall 19.05.2025 § 129
167/02.05.04/2025

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Sari Nissilä

Kaupunginhallitus hyväksyi 1.6.2020 § 128 yhteistyösopimuksen Pyhäjärven senioritalosta, jonka osapuolina olivat Pyhäjärven kaupunki ja Kuusikkoaho Oy. Hankkeessa toteutettiin välimuotoisen senioriasumisen uudisrakentamishanke, jossa Kuusikkoaho rakennutti Virkkulankylä-konseptin mukaisen yli 55-vuotiaille suunnatun esteettömän asuinkerrostalon Pyhäsalmele. Rakennus sisältää 22 itsenäiseen asumiseen mahdollistavaa tukiasuntoa sekä Virkkulankylä-konseptin mukaiset asukkaiden yhteiskäyttöön tulevat tilat ja kotihoidon tilan. Tukiasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, jotka mahdollistavat itsenäisen asumisen ja asukas voi palvelutarpeen arvioinnin perusteella saada kotihoidon palveluja ym. tukipalveluja. Suunnittelussa on ollut mukana myös Peruspalvelukuntayhtymä Selänteen edustajia.

Peruspalvelukuntayhtymä Selänteen hallitus antoi 15.6.2020 myöntävän lausunnon Virkkulakoti Pyhäjärven hankkeelle. Lisäksi Ppky Selänteen terveys- ja vanhuspalvelujohtaja antoi ARA:lle lausunnon. Molemmissa Peruspalvelukuntayhtymä Selänteen lausumissa perustellaan hankkeen olevan sekä Pyhäjärven kaupungin että Ppky Selänteen palvelurakenteen kannalta pitkäkestoinen ja tarkoituksenmukainen. Hyvinvointiuudistuksen jälkeen myös Hyvinvointialue Pohde on todennut Virkkulakoti Pyhäjärven olevan tarkoituksenmukainen hanke, jolla tuetaan ikääntyvien hyvinvointia ja edistetään ikääntyvien kotona asumista.

Kaupunginhallitus hyväksyi 12.4.2021 § 89 Pyhäjärven kaupungin ja Virkkulankylä Oy:n välisen vuokrasopimuksen ja vuokrakohteen hallinnointivastuista ja laadusta tehdyn sopimuksen. Asumiskohteen vuokraaminen perustui ns. välivuokramalliin, jossa Pyhäjärven kaupunki vuokrasi kohteen kokonaisuudessaan Virkkulankylä Oy:ltä. Vuokrauksen hallinnoinnista huolehti Kiinteistö Oy Rillankivi.

Kaupunginvaltuusto myönsi 19.4.2021 § 21 Virkkulankylä Oy:lle rahoituslaitokselta otettavalle 2.691.523 euroan korkotukilainalle kaupungin omavelkaisen takauksen. Pyhäjärven kaupunki edellytti takaukselle vastavakuutta. Velkakirjaluottoon perustuvan takautumissaatavan vakuutena ovat vahvistetut panttikirjat: MML/503882/72/2021 (500.000 €), MML/503883/72/2021 (500.000 €), MML/503884/72/2021 (500.000 €), MML/503885/72/2021 (500.000 €), MML/503886/72/2021 (500.000 €) ja MML/503887/72/2021 (500.000 €).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myönsi 24.8.2021 päätöksellään Virkkulankylä Oy:lle avustuksen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi Pyhäjärven Virkkulan rakentamiseen. Avustus oli yhteensä 691.527 euroa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA hyväksyi 24.8.2021 päätöksellään Kuntarahoitus Oyj:n lainan 2.074.563 euroa vuokratalokorkotukilainaksi. Lainan takaisinmaksamisen vakuudeksi hyväksyttiin Pyhäjärven kaupungin antama lainan suuruinen omavelkainen takaus.

Ensimmäiset sopimukset vuokralaisten kanssa tehtiin 1.7.2022 alkaen. Yhteistyö Virkkulankylä Oy:n kanssa sujui hyvin vuoden 2023 loppupuolelle saakka. Virkkulankylä Oy:n taloudelliset haasteet tulivat kaupungin tietoon vuoden 2023 lopussa, kun emoyhtiö Kuusikkoaho Oy:tä koskeva konkurssiasia tuli vireille. Virkkulankylä Oy:tä koskeva konkurssiasia tuli vireille huhtikuussa 2024, ja yhtiö asetettiin konkurssiin 6.5.2024 Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Kuntarahoitus Oyj irtisanoi 15.4.2024 Virkkulankylä Oy:n korkotuetun lainan, jonka Pyhäjärven kaupunki takaajana joutui maksamaan Kuntarahoitukselle huhtikuussa 2024 ottamalla lyhytaikaista lainaa. Pyhäjärven kaupungilla on hallussaan takautumissaatavan vakuutena panttikirjat maanvuokraoikeudesta rakennuksineen.

Irtisanotun luoton kustannukset:	Euroa
Lainan jäljellä oleva pääoman määrä	2.060.733,00
Korko	32.217,36
Viivästyskorko	667,11
Jälleenrahoituksen purkukulut	7.300,00
Käsittelykulut	200,00
Yhteensä	2.101.117,47

Valtiokonttorin maksama korkotukiosuus	-5.758,68
Irtisanotusta luotosta aiheut. kust. yhteensä	2.095.358,79

Pyhäjärven kaupunki on suorittanut Kuntarahoitus Oyj:lle irtisanotusta luotosta aiheutuneet kustannukset ottamalla lyhytaikaista lainaa Kuntarahoitus Oyj:ltä. Pyhäjärven kaupunki on valvonut saatavansa ja etuoikeusvaatimuksensa Virkkulankylä Oy:n konkurssimenettelyssä. Kaupunki on omavelkaisen takauksen perusteella maksanut Kuntarahoitus Oyj:lle Virkkulankylä Oy:n pesänhoitajan jakoluettelosta ilmenevät suoritukset ja tullut Kuntarahoitus Oyj:n sijaan Virkkulankylän velkojaksi regressioikeutensa perusteella. Regressi- eli takautumissaatavan vakuutena ovat Virkkulankylä Oy:n maanvuokraoikeuteen kohdistuvat panttikirjat, jotka parhaalla etuoikeudella turvaavat kaupungin saatavaa. Panttikirjat riittävät kattamaan kaupungin takautumissaatavan määrän. Pyhäjärven kaupungin saatava on merkitty valvonnan perusteella Virkkulankylä Oy:n pesänhoitajan jakoluetteloon velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetun lain 1.2 §:n mukaisena etuoikeutettuna konkurssisaatavana.

Pyhäjärven kaupunki on käynyt neuvotteluja Virkkulankylä Oy:n konkurssipesän kanssa tämän ja viime vuoden aikana konkurssipesän omistamasta maanvuokraoikeudesta rakennuksineen.

Pyhäjärven kaupunki on tehnyt Virkkulankylä Oy:n konkurssipesälle tarjouksen, jonka mukaisesti kaupunki ostaisi konkurssipesän omistaman ja kaupungilla takautumissaatavan vakuutena olevan maanvuokraoikeuden rakennuksineen. Tarjottu kauppahinta on alhaisempi kuin kaupungin etuoikeutettujen saatavien yhteenlaskettu määrä, joten kaupungilla olisi mahdollisuus saada panttiomaisuuden realisoinnista konkurssipesälle kertyvä kauppahinta pantinhoito- ja realisointikululla vähennettynä takaisin panttivelkojalle ennen muita konkurssivelkoja maksettuna jako-osuutena. Kaupungin etuoikeus konkurssipesän varoihin kohdistuu panttiomaisuuden realisoinnista kertyvien varojen (kauppahinnan) lisäksi panttiomaisuuden vuokratuottoon konkurssin ajalta panttiomaisuuden ylläpidosta ja hoitamisesta aiheutuneiden kulujen jälkeen. Konkurssipesä voi maksaa kaupungin etuoikeutetulle saatavalle jako-osuuden ennakkoa,

kun pesähoitajan jakoluettelo on tullut lainvoimaiseksi. Pesähoitajan kanssa keskusteluissa on voitu todeta, että kaupungin konkurssipesälle maksama kauppahinta eli panttiomaisuuden realisoinnista pesään kertyvät varat ovat mahdollista jakaa kaupungille ennakkojako-osuutena mahdollisimman pian kaupanteon jälkeen.

Vuokraoikeuden kauppakirjassa kaupan kohteena on vuokraoikeus Pyhäjärven kaupungissa sijaitsevaan kiinteistöön "Haikara", kiinteistötunnus 626-403-16-236, kokonaispinta-ala 0,2961 ha, osoitteessa Pistotie 2, 86800 Pyhäsalmi. Kaupan kohteena olevan vuokraoikeuden rekisteriin merkitty laitostunnus on 626-403-16-90-L1. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2022 valmistunut nelikerroksinen asuinrakennus, jossa on 22 vuokratyöhön seniori-ikäisille tarkoitettua asuinhuoneistoa yhteistiloineen. Kauppaan kuuluvat vuokratulla kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat, tarpeistoesineet ja liittymät.

Kohteen kauppahinta on 1.962.329,43 euroa. Kaupan toteutuminen 1.8.2025 alkaen, jos pesähoitajan jakoluettelo on silloin lainvoimainen.

Koska irtisanottu luotto on katettu lyhytaikaista lainaa ottamalla aiheuttaa tämä asia muutoksen vuoden 2025 rahoituslaskelmaan pitkäaikaiseen lainan ottamiseen. Pitkäaikaisen lainojen lisäyksen määrä kasvaa 6,8 M€:sta 8,8 M€:oon. Pyhäjärven kaupunki on nostanut vuonna 2025 osan (4,8 M€) talousarviolainasta. Loppuosa (4,0 M€) talousarviolainasta olisi tarkoitus nostaa vuoden 2025 loppupuolella, jolloin voimme maksaa lyhytaikaisen 2,0 M€:n lainan, joka on otettu Virkkulankylän irtisanotun lainan maksamiseen, Kuntarahoitus Oy:lle.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kiviniemi Henrik

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto antaa kaupunginjohtajalle ja talous- ja hallintojohtajalle oikeuden allekirjoittaa vuokraoikeuden kauppakirjan Virkkulankylä Oy:n konkurssipesän kanssa. Vuokraoikeuden kauppakirjassa kaupan kohteena on vuokraoikeus Pyhäjärven kaupungissa sijaitsevaan kiinteistöön "Haikara", kiinteistötunnus 626-403-16-236. Pesähoitajan jakoluettelon tulee olla lainvoimainen, kun vuokraoikeuden kauppakirja allekirjoitetaan. Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2025 talousarvion rahoituslaskelman kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys merkitään lisäyksenä 2 M€. Lisäyksen jälkeen pitkäaikaisten lainojen lisäys on yhteensä 8,8 M€

Päätös

Talous- ja hallintojohtaja Sari Nissilä oli paikalla kokouksessa asiantuntijana. Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen. Kaupunginhallituksen kokoustauko alkoi klo 18.28.