

Vesihuolto-omaisuuden myyminen Kauhavan Vesi Oy:lle / Kauppakirjan ja velkakirjojen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 20.05.2025 § 100

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala, 16.5.2025

AFRY Finland Oy on laatinut kaupungin tilauksesta kaupungin vesihuolto-omaisuuden arvonmäärittäksen. Kauhavalla vesihuoltotoiminta on yhtiötetty Kauhavan Vesi Oy:öön 2011, jonka jälkeen yhtiö on vuokrannut Kauhavan kaupungilta vesihuolto-omaisuuden sisältäen vedenottamot, paineenkorotusasemat, vesitornit, verkostot, jätevedenpuhdistamot ja -pumppaamot. Yhtiö on perustamisestaan lähtien vastannut verkostojen ja laitosten investoinneista kustannuksellaan. Kaupungin vesihuolto-omaisuus koostuu näin ennen vuotta 2011 rakennetuista verkostoista ja laitoksista.

Vesihuolto-omaisuuden arvonmäärittäminen on tehty konserniverokeskuksen linjauksen mukaan käyttäen teknistä nykykäyttöarvoa, joka perustuu vesilaitosomaisuuden omaisuusarvoon. Tekninen nykykäyttöarvo määritetään vesihuoltolaitoksen käyttöomaisuuden jälleenhankinta-arvosta vähentämällä ikääntyminen teknistaloudellisen pitoajan perusteella. Verkostot edustavat suurinta osaa vesihuoltolaitoksen omaisuudesta. Nykykäyttöarvolaskennan perusteella Kauhavalla n. 91 % omaisuuden arvosta koostuu verkostoista ja loppu on laitosomaisuutta.

Kaupungin omistamaa vesihuoltoverkosto jakaantuu vesijohtoverkostoon 615 km ja jätevesiverkostoon 167 km. Verkostojen vanhimmat osat on rakennettu 1960-luvulla. Vesijohtoverkoston keski-ikä on 43 vuotta ja jätevesiverkoston 37 vuotta.

Verkoston osuus koko käyttöomaisuuden jälleenhankinta-arvosta on 84 % ja nykykäyttöarvosta 89 %. Vesihuoltolaitosten käyttöomaisuuden arvonmäärittäksissä on hyvin tyypillistä, että valtaosa nykykäyttöarvosta on vesihuoltoverkostoissa. Suhteellisen alhainen nykykäyttöarvon osuus jälleenhankinta-arvosta (13 %) johtuu siitä, että arvonmäärittäksessä uusin omaisuus on rakennettu vuonna 2010, jonka jälkeen Kauhavan Vesi Oy on vastannut investoinneista.

Vesihuolto-omaisuuden tekninen nykykäyttöarvo on 5.097.000 euroa. Kaupungin taseessa on verkostojen tasearvo yhteensä 2.114.605 euroa (huhtikuu 2025), eli myyntivoitoksi kirjattavaa tuloa olisi kaupungin mahdollista saada yhteensä 2.982.394 euroa. Summa tarkoittaa kaupantekohetkeen mennessä tehtävien poistojen osalta.

	Nykykäyttöarvo euroa	Kaupungin tase euroa	Erotus euroa
Vesijohto- ja jäteveiverkosto	4.529.000	1.856.276	2.672.724
Paineenkorotusasemat	5.000	5.317	-317
Jätevesipumppaamot	86.000	0	86.000
Puhdasvesisäiliöt	218.000	83.853	134.147
Vesilaitokset	210.000	153.403	56,597

Jätevedenpuhdistamot	49.000	15.757	33.243
Yhteensä	5.097.000	2.222.927	2.982.394

Nykykäyttöarvoissa ei ole mukana käytöstä poistettuja Kauhavan vesitornia eikä Kortesjärven jätevedenpuhdistamoa. Nämä ovat kuitenkin mukana kaupassa, ja niiden omistus siirtyy yhtiölle. Yhtiölle tulee kaupassa ao. kohteiden purkuvelvollisuus.

Tilintarkastaja on käydyissä keskusteluissa suositellut vesihuolto-omaisuuden siirtoa yhtiölle.

Vesihuolto-omaisuuden kauppa rahoitetaan kahdella kaupungin myöntämällä, vastaavan suuruisilla lainoilla.

Toinen, pääomaltaan 2.097.000 miljoonan laina on puolivuositain tasalyhenteinen 20 vuoden laina-ajalla. Mikäli Kauhavan Vesi Oy:n taloustilanne sen sallii, voi yhtiö tehdä lainaan myös ylimääräisiä lyhennyksiä. Lainan korko on 6 kuukauden euribor + 1,0 %.

Toinen laina, pääomaltaan 3.000.000 euroa, on kertalyhenteinen 20 vuoden laina. Sen korko on viiden (5) vuoden viitekorko +1,0 %.

Kuntalain mukaan kaupunki ei voi myöntää lainaa ilman vastavakuutta. Kauhavan kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan mukaan kaupunki vaatii myöntämilleen lainoille vakuuden, jonka määrä on 1,2 kertaa lainan pääoman määrä. Kauhavan Vesi Oy tarjoaa lainojen vakuudeksi yrityskiinnitystä.

Kaupasta seuraa muutoksia myös vuoden 2025 talousarvioon. Kauppahinta kirjataan investointituloksi ja myyntivoitoksi. Myönnettävä laina kirjataan taseeseen ja se näkyy rahoituslaskelmassa. Alkuperäisessä rahoituslaskelmassa antolainojen lisäykseksi on hyväksytty 3.000.000 euroa, mutta nyt myönnettävä laina huomioiden määrä on korotettava 8.097.000 euroon. Koska laina käytetään kauppahinnan maksuun, ei raha todellisuudessa liiku, eikä muutoksella ole vaikutusta kaupungin kassavaroihin.

Vesihuolto-omaisuuteen liittyvien maa-alueiden (vesitornien, jätevedenpuhdistamojen, vesilaitosten ym. tonttien) kauppa tuodaan päätettäväksi erillisenä asiana sen jälkeen, kun kiinteistöjen aluerajaukset on saatu tehtyä.

Ennen kauppakirjan allekirjoittamista on selvitettävä kaupan verovaikutukset. Kauhavan Vesi Oy pyytää verottajalta ennakkopäätöksen omaisuuden siirron varainsiirtoverollisuudesta ja kaupunki lainaehtojen hyväksyttävyydestä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että kaupunki myy Kauhavan Vesi Oy:lle kaupungin omistaman vesi- ja jätevesihuolto-omaisuudet (verkoston, vedenottamot, pumppaamot, vesitornit ja jätevedenpuhdistamot) ja niihin kiinteästi liittyvät laitteet ja rakennelmat 5.097.000 euron kauppahinnalla.

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että kaupunki myöntää kaupan rahoittamiseen Kauhavan Vesi Oy:lle seuraavat lainat:

1. 3.000.0000 euron kertalyhenteinen, laina-ajaltaan 20 vuoden laina. Lainalle peritään korkoa 5 vuoden viitekorko + 1,0 %. Korko erääntyy vuosittain 30.6. ja 31.12.
2. 2.097.000 euron lyhennysohjelmainen, laina-ajaltaan 20 vuoden laina. Lainaa lyhennetään tasalyhennyksin vuosittain vuodesta 2026 alkaen 30.6. ja 31.12. Laina voidaan tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä. Lainalle peritään korkoa 6 kk:n euribor + 1,00 %.

Lainan vakuudeksi vaaditaan 6.116.400 euron yrityskiinnitys.

Omistusoikeus siirtyy, kun vesihuolto-omaisuutta koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Kauppakirja allekirjoitetaan verottajalta haettujen varainsiirtoveron maksuvelvollisuutta ja lainaehtojen hyväksyttävyyttä koskevien ennakkopäätösten saamisen jälkeen, viimeistään 31.12.2025.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että

- hallintojohtaja Liisa Salo poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ajaksi, todettiin yhteisöjääviys Kauhavan Vesi Oy:n hallituksen jäsenenä
- pöytäkirjanpitäjänä tämän pykälän käsittelyn aikana toimi kaupunginjohtaja Vesa Rantala.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala, puh. 040 775 9075,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että

- hallintojohtaja Liisa Salo poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ajaksi, todettiin yhteisöjääviys Kauhavan Vesi Oy:n hallituksen jäsenenä
 - pöytäkirjapitäjänä tämän pykälän käsittelyn aikana toimi kaupunginjohtaja Vesa Rantala.
-

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 279
773/02.02.00/2023

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala 11.12.2025

Valtuusto päätti 26.5.2025 myydä kaupungin omistaman vesi- ja jätevesihuolto-omaisuuden Kauhavan Vesi Oy:lle. Kauppa rahoitetaan kaupungin yhtiölle myöntämällä kahdella pitkäaikaisella lainalla. Valtuuston päätös on lainvoimainen.

Valtuuston päätöksen jälkeen Kauhavan Vesi Oy on hakenut verottajalta ennakkoratkaisun varainsiirtoverojen maksuvelvollisuudesta. Sen mukaan vain rakennuksiin kohdistuvasta kauppahinnasta on maksettava varainsiirtovero.

Kauhavan kaupunki on hakenut verottajan ennakkoratkaisun lainaehdojen hyväksyttävyydestä. Ratkaisun mukaan lainaehdot ovat sellaiset, että kyse ei ole peitelystä osingonjaosta.

Vesi- ja jätevesihuolto-omaisuuden kaupasta on laadittu kauppakirja. Kauppakirjan allekirjoituspäiväksi on sovittu 19.12.2025. Omistusoikeus myytävään omaisuuteen siirtyy kaupungilta Kauhavan Vesi Oy:lle 31.12.2025. Kaupasta muodostuva myyntivoitto kirjataan siten kaupungin kirjanpitoon vuodelle 2025.

Kaupan rahoittamiseen myönnettävistä kahdesta lainasta on laadittu velkakirjat. Pääomat, laina-ajat, lyhennysohjelmat ja korkosidonnaisuudet sekä vakuuden määrä ovat valtuuston päätöksen mukaiset. Kertalyhenteisen 3.000.000 lainan 5 vuoden viitekoroksi on sovittu swap-korko eli koronvaihtosopimuskorko.

Kauhavan kaupungin hallintosäännön 33 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää valtuuston myöntämän lainan lainaehdojen tarkistamisesta. Laadittuihin velkakirjoihin on otettu kaupungin etua turvaavia ehtoja. Mikäli viitekoron, johon laina on sidottu, noteeraus on koron määräytymishetkellä negatiivinen, katsotaan viitekoron olevan nolla (0) prosentti. Lainojen korko on siis aina vähintään yksi (1,00) prosenttia eli marginaalin suuruinen.

Lainan vakuusehtoa on tarkistettu siten, että vakuutena voidaan käyttää yrityskiinnityksen lisäksi myös kiinteistökiinnityksiä. Vakuuden kokonaistarpeessa huomioidaan Kauhavan Vesi Oy:n muiden vakuuksien

kokonaismäärä, eli tarvittava vakuuksien määrä käsitellään kokonaisuutena huomioiden lainojen vakuudet ja Kauhavan kaupungin antamien takausten vastavakuudet.

Lainat käytetään kauppahinnan maksamiseen ilman, että niitä siirretään rahana Kauhavan Vesi Oy:lle.

Kauppakirja ja velkakirjat ovat oheismateriaalina.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy

1. Kauhavan kaupungin ja Kauhavan Vesi Oy:n välisen vesi- ja jätevesiomaisuuden kauppakirjan
2. kaupan rahoittamiseen myönnettyjen 3.000.000 euron ja 2.097.000 euron velkakirjat.

Päätös on valtuuston päätöksen 26.5.2025 § 44 täytäntöönpanoa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että

- Liisa Salo poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi klo 18.03-18.13, todettiin yhteisöjääviys Kauhavan Vesi Oy:n hallituksen jäsenenä
- pöytäkirjanpitäjänä tämän pykälän käsittelyn aikana toimi kaupunginjohtaja Vesa Rantala.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala, puh. 040 775 9075,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
