

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Liperin vuokratalojen lainalle

Kunnanhallitus 19.02.2024 § 38

103/02.05.06.00/2024

Kiinteistö Oy Liperin vuokratalat (yhtiö) on kokonaan Liperin kunnan omistama yhtiö kuuluen näin ollen Liperin kuntakonserniin. Yhtiö tarjoaa vuokra-asuntoja Liperin kunnan alueella.

Yhtiö on rakentamassa 20 huoneiston kerrostaloa viime vuonna ostamalleen tontille osoitteeseen Rännitie 1, 80400 Ylämylly. Yhtiö on hakenut hankkeelle ARA:ta korkotukea, kilpailuttanut rakennusurakan ja rahoitustarjoukset. ARA on 8.2.2024 tehnyt hankkeesta myönteisen osapäätöksen, jonka edellytyksenä on Liperin kunnan 100 % omavelkainen takaus.

Kiinteistö Oy Liperin vuokratalat on toimittanut 9.2.2024 takaushakemuksen ja esittää, että Liperin kunta myöntäisi 100 % omavelkaisen takauksen enintään 2,7 miljoonan euron lainan vakuudeksi. Todennäköisesti lainan nostettava summa jää hieman pienemmäksi kuin haettu 2,7 miljoonan euron takaus.

Yhtiö on pyytänyt tarjoukset kolmelta rahoituslaitokselta 2,7 miljoonan euron 41 vuoden korkotukilainasta. Kaksi rahoituslaitosta on ilmoittanut, etteivät he jätä tarjousta. Kuntarahoitus Oyj:n 13.2.2024 jättämä tarjous on kokousasian oheismateriaalina.

Kuntarahoituksen tarjous 41 vuoden korkotukilainasta lyhennysohjelman mukaisin lyhennyksin ja viiden vuoden hinnoittelukatolla on 0,670 % marginaali + 12 kk Euribot-korko. Kuntarahoitus Oyj edellyttää lainan vakuudeksi Liperin kunnan 100 % omavelkaisen takauksen.

Kuntalain mukaan valtuusto päättää muun muassa takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta. Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan takaus voidaan myöntää kuntakonserniin kuuluvalla yhtiöllä ja siitä on maksettava markkinaperusteinen hinta. Kuntalain 129 § mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunnan edut tulee lisäksi turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kunnan on otettava lisäksi huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus ole laitonta valtiontukea:

1. Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
2. Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti
3. Takaus ei kata enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
4. Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi. Kun kyseessä on kunnan vuokrataloyhtiö, ei kolmas kohta tule rajoitteeksi. Kunnalliselle vuokrataloyhtiölle annettu takaus katsotaan SGEI-tueksi (Services of general economic interest) ja voi olla 100 % ilman, että se katsottaisiin laittomaksi valtiontueksi. SGEI-tuet koskevat tilanteita, joissa tukea saavat yhteisöt toteuttavat julkisen palvelun velvoitetta sosiaalisen asuntokannan rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisesta palveluista myönnettävään valtiontukeen 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUV L7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, Liperin kunta toteaa taattavan rahoituksen kohteena olevien Kiinteistö Oy Liperin vuokratalojen omistamien asuntojen tulevan saamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaista. Kunnanvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi. Liperin kunta ilmoittaa tiedon takauksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Liperin kunnan voimassa oleva takauspolitiikan (hyväksytty kv 15.11.2021) mahdollistaa 100 % omavelkaisen takauksen. Kiinteistö Oy Liperin vuokratalot ei ole taloudellisissa vaikeuksissa ja asuntojen käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla (31.12.2023: 96,4 %). Takauksen laajuus on selvästi rajattavissa ja takauksesta peritään 0,4 % takausprovisio. Lisäksi yhtiö täyttää takauspolitiikan kolmannen luvun mukaiset takausehdot.

Liperin kunnalla on ei ole takauksia kuntakonsernin ulkopuolelle. Konsernin sisäisten takausten jäljellä oleva pääoma on tilinpäätöksen 2022 mukaan 1,7 miljoonaa euroa (141 euroa per asukas). Koko maan keskiarvoon (1 490 euroa per asukas) verrattuna, Liperin kunnan takausvastuut ovat hyvin maltilliset. Kiinteistö Oy Liperin vuokrataloille on voimassa kaksi takausta, joita toinen päättyy 2026 ja toinen 2028.

Näin ollen uusi 2,7 miljoonan euron takaus ei vaarantaisi Liperin kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä ja kunnan takausmäärä säilyisi takauksen myöntämisen jälkeenkin kohtuullisena (noin 367 euroa per asukas).

Kiinteistö Oy Liperin vuokratalojen lainan takaaminen on kuntakonsernin kokonaisedun mukaista ja kuuluu kunnan toimialaan, koska kunnan on osaltaan luotava alueellaan edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Kerrostalokohteen rakentamisen aloittaminen on yksi Liperin kuntakonsernin vuoden 2024 talousarvion sitovista toiminnallisista tavoitteista, joten takauksen myöntäminen toteuttaa myös talousarviotavoitteiden toteutumista. Liperin kunnan 100 % takaus tarvittaisiin rahoituksen järjestämiseen myös siinä tapauksessa, jos hanke päätettäisiin toteuttaa ilman ARAn korkotukea.

Kerrostalokohteen rakentaminen olisi myös yksi toimenpide vuokrataloyhtiön asuntokannan tervehdyttämisessä. Vuokrataloyhtiö on viime vuosina tervehdyttänyt asuntokantaansa ja talouttaan luopumalla systemaattisesti haja-asustusalueille sijainneista vajaakäytöllä olleista kohteista.

Vaikutusten arviointi Hanke tervehdyttäisi yhtiön asuntokantaa ja vastaisi pienten asuntojen kysyntään. Hanke tukisi kuntakonsernin tavoitetta positiivisesta nettomuutosta.

Valmistelija Talousjohtaja

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että

1. valtuusto myöntää Kiinteistö Oy Liperin vuokratalojen enintään 2,7 miljoonan euron lainalle 100 % omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:n 13.2.2024 jättämän tarjouksen mukaisin lainaehdoin (41 vuoden laina, viiden vuoden hinnoittelukatolla 0,670 % + 12 kk Euribor). Takaus kattaa 100 % velasta ja sen liitännäiskustannuksista. Takaus on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
2. kunnan takauksen edellytyksenä on, että Kiinteistö Oy Liperin vuokratalot luovuttaa vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksiä ja niiden tulee olla vähintään lainan jäljellä olevan pääoman suuruiset.
3. takauksesta peritään 0,4 %:n provisio aina jäljellä olevalle lainan pääomalle.
4. valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan Kuntarahoitus Oyj:n vaatiman takaajalomakkeen ja muut mahdolliset tähän takaukseen liittyvät dokumentit.

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	valtuusto, Kiinteistö Oy Liperin vuokratilat, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Kuntarahoitus Oyj
Lisätietoja	talousjohtaja, p. 050 464 6663