

## **Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kontiolahden vuokrataloille**

### **Kunnanhallitus 07.12.2022 § 351**

399/02.05.07.01/2022

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla 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. Edelleen pykälässä säädetään, että kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kiinteistö Oy Kontiolahden vuokrataloilla on tarkoitus rakennuttaa rivitalo Kontiolahden kirkonkylälle. Rivitalo sisältää asuinhuoneistoja ja eläinlääkäritilat. Kokonaisrakennusala on noin 470m<sup>2</sup>, joista eläinlääkäritilojen osuus 158 m<sup>2</sup>. Hankkeen kustannusarvio on 1,45 miljoonaa euroa. Investointi on tarkoitus rahoittaa Kuntarahoitukselta otettavalla lainalla.

Eläinlääkäripalvelut kuuluvat kunnan lakisääteisiin ympäristöterveydenhuollon palveluihin. Koko Pohjois-Karjalan alueella ympäristöterveydenhuolto on ollut kuntayhtymän järjestämää toimintaa, sote-uudistuksen myötä nämä ympäristöterveydenhuollon palveluiden tehtävät säilyy kunnilla, mutta jatkossa tätä palvelua kunnalle tuottaa hyvinvointialue. Eläinlääkäriin toimitilat ovat tähän asti olleet kunnan vanhan terveystalorakennuksen yhteydessä ja vanha rakennus ollaan purkamassa. Eläinlääkäritilojen osalta voidaan puhua korvausinvestoinnista. Hyvinvointialue tulee toimimaan vuokralaisena eläinlääkäritiloissa. Näiden tilojen osalta on solmittu sopimus Siun soten kanssa. Sopimus siirtyy hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen.

Kiinteistö Oy Kontiolahden vuokratalot on kunnan 100 % omistama tytäryhtiö. Yhtiön asukasvalinnat tehdään sosiaalisin perustein. Alueella ei toimi muita yhtiöitä, jotka tarjoavat sosiaalisin perustein asuntoja vuokralaisille. Lisäksi rakennettava rivitalokohde sijoittuu Kontiolahden kirkonkylälle, jossa yksityinen asuntotuotanto on hyvin marginaalista. Kontiolahden kirkonkylällä on pula vuokra-asunnoista ja kunnan vuokra-asuntoihin on tällä hetkellä jonossa noin 215 perhettä. Lisäksi vuokrataloyhtiön käyttöaste on tällä hetkellä yli 98 %. Näin ollen voidaan todeta, että rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua alueella ja takauksen kohde kuuluu kunnan toimialaan.

Yhtiön vuoden 2021 liikevaihto oli 2,1 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma oli 11,1 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on rahoituslainoja 7,3 miljoonaa euroa 31.12.2021 ja arvion mukaan 6,6 miljoonaa euroa 31.12.2022.

Kiinteistö Oy Kontiolahden vuokratalot hakevat kunnan omavelkaista takausta rahoituslaitokselta otettavalle 1,45 miljoonan euron lainalle, joka käytetään uustuotanto rivitalon rakentamiseen.

Vuokrataloyhtiön toimitusjohtaja on selvittänyt lainamahdollisuuksia eri rahoituslaitoksilta ja Kuntarahoitus Oyj on ollut ainut rahoituslaitos, joka on tarjonnut pidempää kuin 15 vuoden laina-aikaa.

Kuntarahoituksen tekemän rahoitustarjouksen mukaan lainan määrä on enintään 1,45 miljoonaa euroa. Laina-aika on 30 vuotta, josta 1 vuosi on lyhennysvapaa. Lainan viitekorko on 6 kk Euribor + marginaali 0,51 %.

Kuntarahoitus edellyttää Kontiolahden kunnalta lainvoimaista 100 %:n omavelkaista takausta sekä takauspäätotä ennen lainan nostamista. Takauksen tulee kattaa luoton pääoman, korot ja muut kulut. Takauksen voimassaoloajan tulee olla pidempi kuin laina-aika. Takauspäätotksen tulee olla takauksensaajalle ehdoton.

Kunnanvaltuuston hyväksymän takauspolitiikan mukaan, kunta voi antaa tytäryhtiön lainaan enintään 80 % omavelkaisen takauksen. Edellä esitetyin perusteluin 100 % takauksen antaminen on perusteltua ja kunnanvaltuusto voi omalla päätöksellään myöntää 100 % omavelkaisen takauksen.

Omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi yhtiö on sitoutunut panttaamaan kunnalle riittävän vastavakuuden. Kunnalle pantattavan vastavakuuden tulee olla suuruudeltaan vähintään taattavan lainan suuruinen. Yhtiö sitoutuu toimittamaan turvaavat vastavakuudet kunnalle joulukuun loppuun mennessä.

Kontiolahden kunnan takausvastuut 31.12.2021 ovat tilinpäätotksen mukaan noin 17,1 milj. euroa. Kontiolahden kunnan tilinpäätotksen 2021 mukainen taseen ylijäämien määrä on 17,7 miljoonaa euroa.

Kuntalain 129 § huomioiden valmistelussa on arvioitu Kiinteistö Oy Kontiolahden vuokratalojen taloudellisen tilanteen kehitystä ja kykyä selviytyä vastuistaan. Huomioiden mm. yhtiön liikevaihdon, investointien, lainakannan ja maksuvalmiuden kehityksen arvio, ei myönnettäväksi esitettyyn lainan takaukseen sisälly kunnan näkökulmasta merkittävää taloudellista riskiä, joka vaarantaisi kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Yhtiön käyttöaste on ollut viimeisen viiden vuoden aikana keskimäärin 98 prosenttia ja asuntoihin on jatkuvasti jonossa perheitä. Näin ollen voidaan olettaa yhtiön maksukykyyn säilyvän hyvällä tasolla myös tulevaisuudessa.

Kunnan edut turvataan kattavalla vastavakuudella ja kunnan takauksesta peritään 0,02 %:n takausprovisio, jonka määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.

Lisätietoja: talousjohtaja Minna Kuusela-Hurskainen p. 050 302 8003

### **Kunnanjohtajan ehdotus:**

Kunnanhallitus päättää:

1. esittää kunnanvaltuustolle, että se antaa 100 %:n omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Kontiolahden vuokrataloille Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle lainalle, jonka suuruus on enintään 1,45 miljoonaa euroa. Laina-aika on 30 vuotta, josta 1 vuosi on lyhennysvaapata. Lainan viitekorko on 6 kk euribot + marginaali 0,51 %. Takaus kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut. Takaus on voimassa 31 vuotta.
2. esittää kunnanvaltuustolle lainan takauksen myöntämistä sillä ehdolla, että Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokratalot luovuttavat kunnalle vähintään taattavan lainan suuruisen vastavakuuden.
3. esittää kunnanvaltuustolle, että kunnan takauksesta peritään 0,02 %:n takausprovisio, jonka määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.

**Päätös:**

Kunnanhallitus päätti:

1. esittää kunnanvaltuustolle, että se antaa 100 %:n omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Kontiolahden vuokrataloille Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle lainalle, jonka suuruus on enintään 1,45 miljoonaa euroa. Laina-aika on 30 vuotta, josta 1 vuosi on lyhennysvaapata. Lainan viitekorko on 6 kk euribor + marginaali 0,51 %. Takaus kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut. Takaus on voimassa 31 vuotta.
2. esittää kunnanvaltuustolle lainan takauksen myöntämistä sillä ehdolla, että Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokratalot luovuttavat kunnalle vähintään taattavan lainan suuruisen vastavakuuden.
3. esittää kunnanvaltuustolle, että kunnan takauksesta peritään 0,02 %:n takausprovisio, jonka määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.