

Omavelkaisen takauksen myöntäminen lainan uudelleen järjestelyä varten haettavalle lainalle / Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 246
183/02.05.06/2024

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot on päättänyt toteuttaa olemassa olevan lainakannan uudelleen järjestelyä, missä on kilpailutettu uutta lainaa yhteensä 2.700.000 eurolla. Nostettavilla lainoilla maksetaan pois aikaisemmin otettuja korkeammalla lainamarginaalilla olevia vaihtuvakorkoisia lainoja ja muokataan lainan takaisinmaksuohjelmaa. Tavoitteena on rahoituskulujen alentaminen ja kassan hallinta maksuaikataulua muuttamalla. Laina-ajat tulevat muutoksen myötä pidentymään.

Toinen aikaisemmin nostetuista Kuntarahoituksen lainoista on päätetty korvata Pohjois-Savon Osuuspankista otettavalla 930.000 euron suuruisella lainalla. Tälle lainalle on saatu Suonenjoen kaupungin omavelkainen takaus (17.6.2024 § 34).

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot ei pystynyt toteuttamaan toisen kilpailuttamansa Kuntarahoituksen lainan järjestelyä suunnittelemaalla tavalla, vaan joutui pyytämään 1.647.980 euroa suuruisen uuden lainatarjouksen, jonka yhtiö on päättänyt hyväksyä.

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalojen hallitus esittää (24.10.2024 § 74), että Suonenjoen kaupunki myöntää 100 % omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle 1.647.980 euron suuruiselle lainalle. Laina-aika on 20 vuotta. Ja lainan korkona on 5 vuoden koronvaihtosopimus lisättynä +1,050 prosentin marginaalilla. Tasasuuruiset lyhennykset ja korot peritään 6 kuukauden välein. Nostettavalla lainalla maksetaan pois aikaisemman suunnitelman mukainen toinen Kuntarahoituksen laina.

Lainan tarkemmat yksityiskohdat sovitaan tarjouksen mukaisesti yhtiön ja Kuntarahoitus Oyj. välisellä velkakirjalla. Lisäksi yhtiön hallitus esittää, että Suonenjoen kaupunki hyväksyy Kuntarahoitukselta nyt nostettavalle lainalle lyhennysvapaat vuosille 2025 ja 2026.

Kuntalain (410/2015) 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus 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 vastavakuutuksilla. 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.

Sellaista puhtaasti ei-taloudellista toimintaa tai taloudellista toimintaa, joka ei ole kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, kunta voi kuntalain 129 §:n 2 momentin mukaan edelleen taata. Tällaista toimintaa voi olla esimerkiksi niin kutsutuilla luonnollisilla monopoleilla, kuten esimerkiksi kuntien alueella toimivilla vesiosuuskunnilla.

Euroopan yhteisön valtioneuvostojen mukaisesti valtio ei voi myöntää tukea, joka vääristää kilpailua (*Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artikla*). Valtioneuvostojen mukaan SGEI-palvelut ovat

kuitenkin yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palvelun tarjoajia. EY:n tuomioistuin on katsonut sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelua.

Kuntalain mukaan kunnan on arvioitava päätöksenteossaan seuraavia näkökohtia:

- lainan tai takauksen vaikutus kunnan kykyyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä
- arvio taloudellisesta riskistä
- arvio vakuuksista
- arvio yrityksen toiminnasta markkinoilla ja markkinoiden toimivuudesta po. toiminnassa

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kyseessä on EU:n valtiontukisääntelyä koskevat linjaukset.

Valtiontukisäännösten mukaan on huomioitava, että

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa;
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asian mukaisesti;
3. takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisten tai muun rahoitussitoumuksen määrästä;
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Seuraavassa arvioidaan kuntalain mukaisia kysymyksiä.

Lainan tai takauksen vaikutus kunnan kykyyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä

Suonenjoen kaupungin omavelkainentakaus ei vaaranna kaupungin kykyä selviytyä sille säädetyistä tehtävistä. Nyt nostettavalla uudella lainalla maksetaan pois aikaisemmin nostettu ja korkeammalla lainamarginaalilla oleva yhtiö laina. Lisäksi lainojen maksuohjelmaa muokataan niin, että yhtiön taloudellinen asema ja maksukyky paranee nykyiseen velkamäärään nähden. Kokonaisuudessaan kaupungin takausten määrä ei juurikaan kasva nykyisestä.

Arvio taloudellisesta riskistä

Lainatakaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kyseessä on 100 prosenttisesti kaupungin omistama yhtiö.

Arvio vakuuksista

Takaukselle ei vaadita vastavakuutta. Kaupunki omistaa 100 prosenttisesti yhtiön osakekannan ja käyttää määräysvaltaa yhtiön toimintaan.

Arvio yrityksen toiminnasta markkinoilla ja markkinoiden toimivuudesta po. toiminnassa

Takauksen myöntämiselle ei ole vaikutusta markkinoiden toimivuuteen Suonenjoen kaupungin alueella.

EY:n tuomioistuin on katsonut sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelua. Viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palvelun tarjoajia. Yhtiön asukasvalinnat tehdään myös sosiaalisin perustein.

Takauksen hinta

Kyseessä on kuntakonsernin kuuluva yhtiö, joka toteuttaa osaltaan myös asuin ympäristön ja elinolojen kehittämistä. Lisäksi kyseessä on lainojen uudelleen järjestely, joten jo aikaisemmin nostetusta lainasta on maksettu kaupungille vaadittava takausprovisio. Takausmäärää ja hintaa on tarkasteltava näiden seikkojen valossa.

Takauksesta kaupunki perii yhtiöltä 1,0 %:n kertaperusteisen takausprovision. Uudelle nostettavalle lainalle takausprovisio on ollut valtuuston päätösten mukaisesti 1,5 %:a.

Omavelkainen takaus määritelmällisesti (takauslaki 361/1999 § 2) tarkoittaa sitä, että takaaja vastaa päävelasta niin kuin henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen. Samaisen lain § 4:ssä sanotaan kuitenkin, että "takaus katsotaan annetuksi velan pääomasta, jollei ole sovittu, että takaus koskee myös korkoa tai muita liitännäiskuluja".

Rahoittajan edellyttämän takausohjeistuksen mukaisesti:

- Takauspäätöksessä tulee olla maininta, että takaus kattaa lainan pääoman lisäksi korot, viivästyskorot, kulut sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset.
- Takaus tulee antaa 100 %:n omavelkaisena takauksena.
- Takauksen tulee olla täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
- Takauksen tulee olla takauksensaajalle ehdoton.
- Takauspäätöksen on oltava lainvoimainen ja hallinto-oikeuden lainvoimaiseksi vahvistama.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Suonenjoen kaupunki antaa 100 %:n omavelkaiseen takaukseen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalojen enintään 1.647.980 euron suuruiselle lainalle, mikä nostetaan Kuntarahoitus Oyj:stä. Lainan tarkemmat yksityiskohdat sovitaan tarjouksen mukaisesti yhtiön ja pankin välisellä velkakirjalla.

Suonenjoen kaupungin takaus kattaa (takauslaki 361/1999) otettavan lainan pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset. Takaus on täysimääräisesti voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Omavelkainen takaus on takauksensaajalle ehdoton.

Takauksesta kaupunki perii yhtiöltä 1,0 %:n kertaperusteisen takausprovision. Vastavakuutta ei vaadita 100 prosenttisesti kaupungin omistamalta yhtiöltä.

Lisäksi kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kuntarahoitukselta nostettavalle lainalle lyhennysvapaat vuosille 2025 ja 2026.

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pia Pentikäinen ja jäsen Timo Lahtinen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi esteellisenä (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimielimen jäsen)

klo 19.20.

Ehdotus hyväksyttiin.